
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Stenhuggaren 16
Org nr: 716411-6290



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhuggaren 16
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenhuggaren 16 i Örebro kommun. På fastigheten finns 167 bostäder uppförda, varav 166 är upplåtna med bostadsrätt. Första inflytt i lägenheterna skedde under senare del av 1984 samt början av 1985. Fastighetens adress är Köpmangatan, Kungsgatan och Änggatan i Örebro. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	72	65	24	4	167

Total tomtarea 10 425 m²

Total bostadsarea - nybyggnation 12 248 m²

Total bostadsarea - ursprunglig byggnad 660 m²

Årets taxeringsvärde 164 554 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 156 904 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 1 259 526 och planerat underhåll för 760 097. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp enligt upprättad underhållsplan och årsstämmobeslut.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer av cirkulationspumpar och värmepumpar	228 756 kr
Fönsterbyte, målning av plåt på radhus, byte av fasadstenar	476 980 kr
Dräneringspump till garage	54 361 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	T.o.m. ordinarie stämma
Anders Hamp	Ordförande	2019
Maths Nickelsberg	Vice ordförande	2020
Jan Grundin	Ledamot	2019
Bengt-Åke Bjernerup	Ledamot	2019
Conny Granqvist	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	T.o.m. ordinarie stämma
Stefan Svensson	Suppleant	2019
Peter Westberg	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		T.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
Curt Andersson	Förtroendevald revisor	2019
Revisorssuppleanter		T.o.m. ordinarie stämma
Anders Edlund	Revisorssuppleant	2019
Valberedning		T.o.m. ordinarie stämma
Maud Eriksson	Valberedning (sammankallande)	2019
Maja Cederhammar	Valberedning	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3 % fr o m 2019-07-01. Tack vare föreningens goda ekonomi har föreningen tidigare inte höjt årsavgiften på flera decennier.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 243 personer (föregående år 241 personer).

Styrelsen vill ge följande information:

- Ekonomi

- Ett omfattande budgetarbete har genomförts, vilket höjt styrelsens medvetenhet och kunskap om föreningens olika kostnadsposter och klargörande av balansen mellan intäkter och kostnader.
- Beslut har fattats att under 2019 genomföra avtalsförhandlingar med vissa entreprenörer i syfte att åstadkomma kostnadsbesparingar för föreningen.
- Andrahandsuthyrning av lägenheter har avgiftsbelagts
- Statsbidrag beviljat för
 - Energikartläggning 50% 25 000 kr
 - Laddstolpar 50% 45 000 kr
 - Solceller 30% 280 500 kr
 - Totalt 350 500 kr
- Bytt försäkringsbolag till RB-Försäkringar på grund av både bättre försäkringsvillkor och enklare och tydligare hantering av skador i lägenheter för såväl föreningen som medlemmarna
- Utredning pågår om vem av Com Hem och Telia som fortsättningsvis skall tillhandahålla bredband, TV och telefoni, eftersom avtalet med Com Hem utgår om knappt två år

- Underhåll

- Tillsammans med Riksbyggen utarbetat en genomgripande underhållsplan för aktuella arbeten under kommande 30-års period. Viktigt underlag för att ha ett gott grepp om föreningens ekonomi och behov av kapitaltillskott
- Utbytet av samtliga fönster och fönsterdörrar är avslutat utom i fastigheten Kungsgatan 38, där behovet ännu inte föreligger.
- Utredning pågår om utbyte av ett 40-tal ventilationsstosar på taket mot specialplåtar som placeras under takpannorna med inbyggd ventilationsöppning för att undvika framtida läckageproblem vid befintliga stosar med fuktskador som följd
- Ett upptäckt fel för luftningen av ett avloppsrör på vinden utreds för att undanröja ev. fuktskador
- Diverse underhållsarbeten genomförda av vilka följande kan nämnas:
 - Målning av all plåt på tak och fasader samt radhusens baksidor har genomförts
 - Byte av fläktmotor på vinden i Kungsgatan 40
 - Filterbyte i samtliga ventilationsfläktar på vindarna
 - Utbyte av dräneringspump och styrschåp för densamma i garaget
 - Installerat luddlådor i samtliga tvättstugor
 - Samtliga torktumlare har gått igenom och servats
 - Sängar i gästlägenheten har bytts ut

- Energi

- Energikartläggning
Konsulten IndLast har genomfört en detaljerad kartläggning av föreningens energiförbrukning, vilket lett till identifiering av brister och möjligheter att fokusera på förbättringsmöjligheter. Föreningen har nu ett underlag att utgå från vid fortsatt arbete att sänka energikostnaderna
 - Åtgärdade brister
 - Isolerat dörrparti i entré till Kungsgatan 38
 - Flyttat givare som styr fläktar för ventilationen i Kungsgatan 38
 - Initierat förbättringar
 - Bytt matarpumpar för värmedistribution
 - Säkerställt värmedistributionen genom utbyte av värmeväxlare i UC
 - Konstaterat att utbyte av värmepumpar inte behöver göras ännu
- Fjärrvärme och el
 - Genomfört utredningar och följt upp kostnader för såväl fjärrvärme som el och fått ett gott grepp över ingående kostnader för att bättre fokusera på de delar som är väsentliga liksom att rätt debitera medlemmar för av föreningen såld el
- Varmvatten
 - Föreningen är nästan självförsörjande på varmvatten för trapphusen med undantag av Kungsgatan 38 och radhusen genom att använda värmen ur frånluften från ventilationen. Endast tidvis behövs spetsning med fjärrvärme. I syfte att ytterligare trimma kostnaderna har tester med gott resultat gjorts att producera varmvatten ur fjärrvärme under sommarmånaderna, när taxan är mycket låg,
- Ventilation
 - Startat och genomfört rengöring av ventilationskanaler, injustering av ventilation och OVK i samtliga trapphus
 - Startat motsvarande arbete i radhusen
 - Planerat motsvarande arbete i Kungsgatan 38
- Belysning
 - Arbetet att sänka energiförbrukningen för belysning har avslutats under året med att byta lyktstolpar och pollare för allmänbelysning på innergården. Nu använder föreningen genomgående LED-lampor utom i garaget där beslut fattats att ersätta befintliga lysrör med energisnålare varianter allt eftersom befintliga lysrör behöver bytas.
- Solceller och laddstolpar
 - Arbetet med projektering, offertbehandling, förhandlingar och framtagning av beslutsunderlag har pågått under lång tid och bör resultera i genomförande under 2019
- Energideklarationer
 - Energideklarationer har genomförts och satts upp i trapphusen vid anslagstavlor. Vår totala energiförbrukning för trapphusen exkl. Kungsgatan 38 ligger på 89 kWh/m² och år. Som jämförelse gäller för nybyggnation 80 kWh/m² och referensvärde för liknande byggnad i samma geografiska område är 106-124 kWh/m² och år.

Σ

- **Miljö**
 - o Sophantering och sopsortering – ett av föreningens stora problemområden, då många medlemmars kunskaper om och förmåga att ta reda på vad som gäller är snällt sagt bristfällig och ibland obefintlig
 - Genomfört "utställning" med syftet att förbättra medlemmarnas kunskaper om sopsortering för att därmed hjälpa till med att rätt sortera olika sopor. En ny utställning planeras under 2019, då behovet är mycket stort.
 - Städat upp i cykelförråden för att få bort gamla cyklar utan ägare och skapa utrymme för allt fler cyklande medlemmar att förvara sina cyklar
- **Ordning**
 - o Brandskyddsarbete
 - Brandskyddsinventering har slutförts
 - Mycket tid har lagts ned på att fastställa brister i befintlig utrustning och att skapa rutiner för ett framtida systematiskt brandskyddsarbete (SBA) för att säkerställa att föreningen uppfyller de krav som finns på en bostadsrättsförening
 - Brandlarm har installerats i garaget, dock av kostnadsskäl inte kopplat direkt till räddningstjänsten utan kräver varje medlems aktiva handlande.
 - o Avtal om borttagning av snö och istappar med Lillåns Plåt har upprättats
 - o Utredning av ansvar för underhåll av de odlingslådor på radhusens baksidor, som finns för att skydda garagetakets tätskikt och undvika stora kostnader att åtgärda vattenskada i garaget, har genomförts.
 - o Kompletterande avtal ska utarbetas med RS-Driftteknik för tillsyn och skötsel av vatten, varmvatten och värmedistributionen i föreningens fastigheter
 - o En enkätförfrågan till samtliga medlemmar har genomförts för att möjliggöra beslut av "upplåtande av mark med bostadsrätt" till radhusens lägenhetsinnehavare för klargörande av ansvarsfrågan för framtiden
 - o Utarbetat nya stadgar för föreningen, som är godkända av Bolagsverket
 - o Startat arbete med regler och rutiner vad gäller
 - Föreningens allmänna ordningsregler
 - Renoveringsarbeten i föreningens lägenheter
 - Radhusens baksidor
 - o Ett omfattande arbete med omarbetade avtal med Riksbyggen för såväl teknisk som administrativ förvaltning av föreningens fastigheter har påbörjats
- **Medlemsfrågor**
 - o Startat arbetet för att säkerställa att information till medlemmar sker på lämpligaste sätt. Ta fram en informationspolicy.
 - o Arbete har startats för att föreningen ska leva upp till de regler som GDPR föreskriver
 - o I Trivselgruppens regi genomfört olika arrangemang med "events", föredrag och caféverksamhet, allt för att bidra till en ökad trivsel bland medlemmarna. (Läs ytterligare information under rubriken "Trivselgruppen")
- **Styrelsearbete**
 - o Uppstyrning av styrelsearbetet på olika sätt
 - o Skapat rutiner för
 - Styrelsesammanträdenas dagordning och protokoll
 - Kvartalsvis uppföljning av kostnadsläget och genomgång av särskilt avvikande kostnadsposter. Speciell bevakning av energiförbrukningen vid varje styrelsesammanträde
 - Planering av styrelsearbete med årsplanering och regelbundna uppföljningar
 - Regler för ersättning till av stämman förtroendevalda ledamöter
 - Digitaliserat "Beslutsloggaren", en förteckning över samtliga pågående projekt och arbetsuppgifter som styrelsen har framför sig
 - Rutin för att viktiga arbetsuppgifter, som måste utföras långt fram i tiden, inte blir bortglömda, exempelvis garantibesiktningar av nya fönster och fönsterdörrar, avtal som utgår och förnyas automatiskt om uppsägning inte sker etc.

Teknikgruppen

Teknikgruppen har under 2018 haft tre protokollförda möten.

Gruppen har bestått av fyra valda personer och två styrelserepresentanter, Vi har bistått styrelsen med tekniska frågor gällande underhåll samt kontinuerligt bevakat energiförbrukningen och driften av värme, ventilation, vatten, avlopp och belysning. Vi har även bistått styrelsen vid offertgranskning och kvalitetsfrågor.

Σ

Trivselgruppen

Trivselgruppen har under året haft sex protokollförda planeringsmöten.

Följande aktiviteter har trivselgruppen ansvarat för och/eller varit delaktiga i:

- Information till nyinflyttade
- Trivseldag på gården vår och höst med korv och fika
- Aktiviteter i samlingslokalen – kräftkalas/knytkalas, vinprovning, Nobelfest, ärtsoppa, TV med matcher från fotbolls-VM och släktforskning
- Tillsyn av gästlägenheten
- Uppfräschning och tillsyn av samlingslokalen
- Blommor till innergården
- Julpynt till samlingslokalen och gästlägenheten
- Julgranar på gården
- Tillsyn av tvättstugorna. Även tagit med plast och papper till miljörummet
- Café-träffar på torsdagar med ibland inbjudna gäster

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 401	9 627	9 982	10 070	10 054
Resultat efter finansiella poster	1 383	-7 088	-1 180	386	345
Soliditet	15 %	13 %	21 %	20 %	20 %

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 960 418	11 178 616	566 088	-7 087 720
Disposition enl. årsstämmobeslut			-7 087 720	7 087 720
Reservering underhållsfond		2 230 000	-2 230 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-10 110 819	10 110 819	
Årets resultat				1 382 576
Vid årets slut	4 960 418	3 297 797	1 359 187	1 382 576

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 359 187
Årets resultat	1 382 576
Summa	2 741 763

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	2 550 000
lanspråktagande av underhållsfond	-760 097
Att balansera i ny räkning	951 860
Summa	2 741 763

Avsättning till och uttag ur underhållsfonden enligt förslaget ovan görs under nästkommande räkenskapsår, dvs samma år som årsstämman beslutar om detta.

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 401 259	9 627 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 805	903 197
Summa rörelseintäkter		10 530 063	10 530 463
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 095 176	-14 675 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 970	-378 696
Personalkostnader		-388 886	-334 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 439 773	-1 388 987
Summa rörelsekostnader		-8 404 806	-16 777 891
Rörelseresultat		2 125 258	-6 247 428
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 447	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-761 310	-840 818
Summa finansiella poster		-742 682	-840 292
Resultat efter finansiella poster		1 382 576	-7 087 720
Årets resultat		1 382 576	-7 087 720

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter		29 085	29 085
Summa imateriella anläggningstillgångar		29 085	29 085
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	69 809 076	70 740 994
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 7	0	507 855
Summa materiella anläggningstillgångar		69 809 076	71 248 849
Summa anläggningstillgångar		69 838 161	71 277 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 210	34 925
Övriga fordringar		18 515	28 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		383 427	144 284
Summa kortfristiga fordringar		436 152	208 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 037 550	1 576 553
Summa kassa och bank		4 037 550	1 576 553
Summa omsättningstillgångar		4 473 702	1 784 628
Summa tillgångar		74 311 862	73 062 562

z

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 960 418	4 960 418
Fond för yttre underhåll	3 297 797	11 178 616
Summa bundet eget kapital	8 258 215	16 139 034
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 359 187	566 088
Årets resultat	1 382 576	-7 087 720
Summa fritt eget kapital	2 741 763	-6 521 632
Summa eget kapital	10 999 978	9 617 402
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8 61 504 546	61 651 154
Summa långfristiga skulder	61 504 546	61 651 154
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8 146 608	146 608
Leverantörsskulder	396 730	444 129
Övriga skulder	4 440	1 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 259 561	1 201 528
Summa kortfristiga skulder	1 807 339	1 794 006
Summa eget kapital och skulder	74 311 862	73 062 562

~

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	67
Anslutningsavgifter (gemensam el)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 421 766	9 417 956
Hyror, bostäder	80 430	79 438
Hyror, garage	527 510	522 285
Rabatter (halv månadsavgift)	0	-392 414
Elavgifter (individuell elmätning)	371 553	0
Summa nettoomsättning	10 401 259	9 627 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Gästlägenhet, samlingslokal, mm	72 677	69 117
Fakturerade kostnader	1 440	180
Bullerbidrag (2017) och diverse övriga statsbidrag (2018)	54 688	833 900
Summa övriga rörelseintäkter	128 805	903 197

2

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-760 097	-10 110 819
Reparationer	-1 259 526	-1 086 941
Fastighetsskatt	-359 841	-349 490
Försäkringspremier (lägre på grund av ändrad periodiseringsprincip 2018)	-38 840	-143 714
Kabel- och digital-TV	-587 410	-582 523
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 493	-32 750
Obligatoriska besiktningar (inkl OVK)	-211 667	-36 769
Snö- och halkbekämpning	-147 627	-79 791
Drift och förbrukning, övrigt	0	-20 699
Förbrukningsinventarier	-30 953	-26 964
Vatten	-215 262	-212 458
Fastighetsel (ökning år 2018 pga att individuell elmätning införts)	-881 239	-414 948
Uppvärmning	-1 052 336	-935 287
Sophantering	-231 744	-227 020
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-316 142	-415 621
Summa driftkostnader	-6 095 176	-14 675 792

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-298 612	-297 939
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-27 779
Övriga kostnader (kontorsmaterial, årsstämmokostnader, utlägg, mm)	-98 858	-41 892
Medlems- och föreningsavgifter	-8 750	-8 750
Konsultarvoden (energikartläggning, mm)	-63 975	0
Bankkostnader	-2 150	-2 336
Summa övriga externa kostnader	-480 970	-378 696

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	92 599 117	92 599 117
Mark	6 151 000	6 151 000
	98 750 117	98 750 117
Omklassificerat från pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
Anslutningsavgifter (aktivering av installation av gemensam el)	507 855	0
	507 855	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 257 972	98 750 117
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 009 123	-26 620 136
	-28 009 123	-26 620 136
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 987	-1 388 987
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-50 786	0
	-1 439 773	-1 388 987
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 448 896	-28 009 123
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 809 076	70 740 994
Varav		
Byggnader	63 201 007	64 589 994
Anslutningsavgifter	457 069	0
Mark	6 151 000	6 151 000
Totalt taxeringsvärde	164 554 000	156 904 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 796 000</i>	<i>104 594 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 758 000</i>	<i>52 310 000</i>

Not 7 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	507 855	507 855
Omklassificering till anslutningsavgifter	-507 855	0
Vid årets slut	0	507 855

2

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	61 651 154	61 797 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 608	-146 608
Långfristig skuld vid årets slut	61 504 546	61 651 154

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
HANDELSBANKEN	1,00 %	2019-05-06	19 500 000	0	19 500 000
HANDELSBANKEN	1,00 %	2020-04-30	7 639 998	79 172	7 560 826
HANDELSBANKEN	1,48 %	2020-07-30	28 150 000	0	28 150 000
HANDELSBANKEN	1,11 %	2021-04-30	6 507 764	67 436	6 440 328
Summa			61 797 762	146 608	61 651 154

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 608 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 146 608 kr årligen.

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	85 150 000	85 150 000
I eget förvar	15 446 300	15 446 300
Summa ställda säkerheter	100 596 300	100 596 300

2

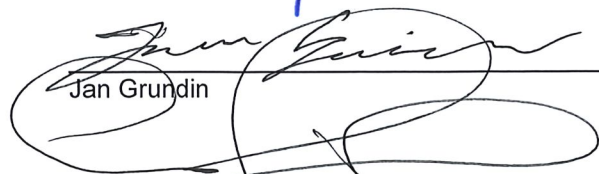
Örebro 2019- 03-28



Anders Hamp



Maths Nickelsberg



Jan Grundin



Bengt-Åke Bjernerup



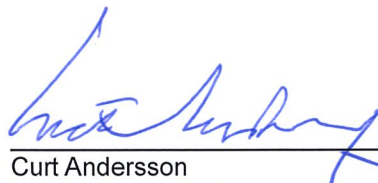
Conny Grankvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-04

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Curt Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stenhuggaren 16, org. nr 716411-6290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stenhuggaren 16 för år 2018.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag. 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 besluten 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 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.

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 BRF Stenhuggaren 16 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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.

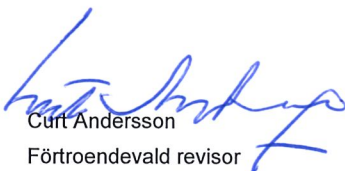
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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.

Örebro den 4 april 2019

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Curt Andersson
Förtroendevald revisor

BRF Stenhuggaren 16

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Stenhuggaren 16 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

