
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Stenhuggaren 16
Org nr: 716411-6290



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhuggaren 16
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 531 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 182 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenhuggaren 16 i Örebro kommun. På fastigheten finns 167 bostäder uppförda, varav 166 är upplåtna med bostadsrätt (fg år 165 st). 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 i Länsförsäkringar.

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 211 751 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 164 554 000 kr

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 951 tkr och planerat underhåll för 1 442 tkr.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp enligt upprättad underhållsplan och årsstämmobeslut. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 550 000 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Målning hyresrätt	39 660
Renovering badrum gästlägenheten, byte av torktumlare	151 404
Installation av ventilationshuvar på tak	269 949
Takunderhåll i samband med solcellsinstallation	322 100
Takbehandling och dörrbyten	113 125
Markytor (mark- och snickeriarbete)	867 543

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Hamp	Ordförande	2020
Lena Crowley	Sekreterare	2021
Maths Nickelsberg	Vice ordförande	2020
Conny Grankvist	Ledamot	2020
Gösta Cederhammar	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Nyqvist	Suppleant	2021
Per Odencrants	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jim Wahlström	Förtroendevald revisor	2020
Anders Edlund	Föreningsrevisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britta Siipo	2020
Birgitta Sjöqvist	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade att höja månadsavgiften för bostäder med 3 % och parkeringsplatser med 15 kr/mån fr o m 2019-07-01 för att vara bättre rustade för att t.ex. möta kommande räntehöjningar. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2020) har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 247 personer (föregående år 243 personer).

Ekonomi

- Nytt och förbättrat avtal med Comhem.
- Nya odlingslådor, spaljéer mm till radhusens baksidor.
- Bygglov klart för digital skylt som ska visa solpanelernas betydelse för miljön.
- Beslut om att starta processen för totalentreprenad gällande utbyte av frånluftsvärmepumpar samt styr för ventilations- och värmesystem samt diverse larm.

Underhåll

- Bytt ett 40-tal ventilationsstosar på taket mot specialplåtar som placeras under takpannorna med inbyggd ventilationsöppning för att undvika framtida läckageproblem vid befintliga stosar med fukt-skador som följd.
- Utbyggt ställverk för att kunna möta kommande utbyggnad av laddstolpar i garaget.
- Nytt avlopp till duschutrymmet i gästlägenheten.
- Planering för renovering och ombyggnad av våra hissar.
- Borttagning av mossalger på radhusens tak.
- Planering för mossborttagning av på trapphusens tak och balkonger.

Energi

- Rengöring av ventilationskanaler, injustering av ventilation och OVK i trapphusen och radhusen.
- Satt in inluftsventiler, injustering av ventilationen och OVK i Kungsgatan 38.
- Ny och energisparande belysning i garaget.
- Solcellsanläggningen är tagen i bruk. 327 kvadratmeter panel med en beräknad produktion på max 60 kW per timme.
- Åtta platser i garaget med laddstolpar för el/hybridfordon.
- Värmeslingor runt solpanelerna och i stuprör/rännor.
- Nya avtal för fjärrvärme med Eon.
- Nytt avtal för handelsel med Eon.
- Planering för injustering av värmen.
- Ny timer i tvätthallen.
- Ny torktumlare tvättstugan Änggatan 23.

Ordning

- Brandskyddsplanen är nu klar. Brandskyddskontroll genomförs en gång/kvartal för att säkerställa att all utrustning fungerar.
- Avtal klart mellan föreningen och boende radhusen gällande "upplåtande av mark med bostadsrätt" för klargörande av ansvarsfrågan för framtiden.
- Nya ordningsregler har tagits fram och delgivits alla boende.
- Regler och rutiner vid renoveringsarbeten i boendes lägenheter framtagna och utdelade till samtliga boenden.
- Regler gällande radhusens baksidor utdelade till berörda.
- Fortsatt arbete med det omfattande arbetet med nya avtal för såväl teknisk som administrativ förvaltning.
- Utökat antal cykelställ vid Änggatan 23/25.

Övrigt

- Genomförd utbildning i Hjärt-lungräddning.
- Styrelsens "beslutsliigare" är kompletterad med "påminnelislista".

Kommande projekt under 2020

- Injustering av värmen mars 2020.
- Hissrenovering augusti – december 2020.
- Totalentreprenad värmepumpar etc. sommaren.
- Moss- och algborttagning tak trapphusen mars 2020.
- Klippning träd/buskar mars 2020.
- Ny placering hjärtstartare januari 2020.
- Nya avtal med Riksbyggen gällande teknisk och administrativ förvaltning mars 2020.
- Målning grind Köpmangatan maj 2020.
- Rökförbud innanför våra grindar mars 2020.

Trivselgruppen

Gruppen har haft sju protokollförda planeringsmöten.

- Följande aktiviteter har trivselgruppen ansvarat för och/ eller varit delaktiga i:
- Baka en kaka med jury och gästdomare.
- Trivseldag på gården vår och höst med korv, dricka och fika.
- Föreningsstämman
- Kräftkalas/ knytkalas.
- Ärtsoppa med i år underhållning av Åke Holt.
- Vinprovning.
- Nobelmiddag.
- Information till nyinflyttade.
- Tillsyn av gästlägenheten och samlingslokalen.
- Tillsyn av tvättstugorna.
- Caféträffar på torsdagar med ibland inbjudna gäster som Bosse Jardler och från Nerikes Allehanda Anders Nilsson och Karin Andersson.
- Blommor till gården.
- Julpynt till samlingslokalen och gästlägenheten.
- Julgranar på gården.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 627	10 401	9 627	9 982	10 070
Resultat efter finansiella poster	651	1 383	-7 088	-1 180	386
Soliditet	15 %	15 %	13 %	21 %	20 %

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 960 418	3 297 797	1 359 187	1 382 576
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 382 576	-1 382 576
Reservering underhållsfond		2 550 000	-2 550 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-760 097	760 097	
Årets resultat				651 216
Vid årets slut	4 960 418	5 087 700	951 860	651 216

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	951 860
Årets resultat	651 216
Summa	1 603 076

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	2 570 000
lanspråktagande av underhållsfond	-1 763 781
Att balansera i ny räkning	796 857
Summa	1 603 076

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.

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 627 166	10 401 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 363	128 805
Summa rörelseintäkter		10 695 529	10 530 063
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 806 944	-6 095 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 486	-480 970
Personalkostnader		-407 709	-388 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 530 532	-1 439 773
Summa rörelsekostnader		-9 254 671	-8 404 806
Rörelseresultat		1 440 859	2 125 258
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	18 447
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 797	-761 310
Summa finansiella poster		-789 642	-742 682
Resultat efter finansiella poster		651 216	1 382 576
Årets resultat		651 216	1 382 576

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		29 085	29 085
Summa immateriella anläggningstillgångar		29 085	29 085
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	70 085 530	69 809 076
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	173 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 258 780	69 809 076
Summa anläggningstillgångar		70 287 865	69 838 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 574	34 210
Övriga fordringar		6 739	18 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		267 265	383 427
Summa kortfristiga fordringar		304 578	436 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 482 185	4 037 550
Summa kassa och bank		6 482 185	4 037 550
Summa omsättningstillgångar		6 786 762	4 473 702
Summa tillgångar		77 074 627	74 311 862

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 960 418	4 960 418
Fond för yttre underhåll		5 087 700	3 297 797
Summa bundet eget kapital		10 048 118	8 258 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		951 860	1 359 187
Årets resultat		651 216	1 382 576
Summa fritt eget kapital		1 603 076	2 741 763
Summa eget kapital		11 651 194	10 999 978
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	61 357 938	61 504 546
Summa långfristiga skulder		61 357 938	61 504 546
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	146 608	146 608
Leverantörsskulder		301 335	396 730
Övriga skulder		0	4 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 617 552	1 259 561
Summa kortfristiga skulder		4 065 495	1 807 339
Summa eget kapital och skulder		77 074 627	74 311 862

7

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
Inventarier	Linjär	5
Gemensam el (IMD)	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen är i hela kronor om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 559 300	9 421 766
Hyrer, bostäder	82 128	80 430
Hyrer, garage	540 684	527 510
Elavgifter (individuell elmätning)	445 054	371 553
Summa nettoomsättning	10 627 166	10 401 259

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Gästlägenhet och samlingslokal	10 000	31 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 888	41 477
Fakturerade kostnader	1 620	1 440
Statsbidrag och övriga ersättningar	9 240	54 688
Försäkringsersättningar	14 615	0
Summa övriga rörelseintäkter	68 363	128 805

7

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 763 781	-760 097
Reparationer	-950 759	-1 259 526
Fastighetsskatt	-371 617	-359 841
Försäkringspremier (ändrad periodiseringsprincip år 2018)	-158 771	-38 840
Kabel- och digital-TV	-472 735	-587 410
Systematiskt brandskyddsarbete	-85 483	-2 493
Obligatoriska besiktningar inkl OVK	-243 530	-211 667
Bevakningskostnader	-1 510	0
Snö- och halkbekämpning	-122 418	-147 627
Drift och förbrukning, övrigt	-1 583	0
Förbrukningsinventarier	-28 206	-30 953
Vatten	-186 079	-215 262
Fastighetsel	-837 979	-881 239
Uppvärmning	-1 029 378	-1 052 336
Sophantering	-220 111	-231 744
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-333 005	-316 142
Summa driftkostnader	-6 806 944	-6 095 176

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-353 326	-298 612
Arvode, yrkesrevisor	-9 000	-8 625
Övriga förvaltningskostnader (trycksaker, årsstämma, utlägg, mm)	-63 828	-54 442
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 652	-44 416
Medlems- och föreningsavgifter	-8 930	-8 750
Bankkostnader	-2 150	-2 150
Övriga externa kostnader (konsultarvoden, mm)	-37 600	-63 975
Summa övriga externa kostnader	-509 486	-480 970

2

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	92 599 117	92 599 117
Mark	6 151 000	6 151 000
Anslutningsavgifter (installation av gemensam el)	507 855	0
	99 257 972	98 750 117
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift (installation av gemensam el)	0	507 855
Solceller	1 787 735	0
	1 787 735	507 855
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	101 045 707	99 257 972
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 398 110	-28 009 123
Anslutningsavgifter (installation av gemensam el)	-50 786	0
	-29 448 896	-28 009 123
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 987	-1 388 987
Årets avskrivning anslutningsavgifter (installation av gemensam el)	-50 786	-50 786
Årets avskrivning solceller	-71 509	0
	-1 511 282	-1 439 773
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 960 178	-29 448 896
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 085 530	69 809 076
Varav		
Byggnader	61 812 020	63 201 007
Mark	6 151 000	6 151 000
Anslutningsavgifter (installation av gemensam el)	406 284	457 069
Solceller	1 716 226	0
Totalt taxeringsvärde	211 751 000	164 554 000
<i>varav byggnader</i>	<i>130 167 000</i>	<i>109 796 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>81 584 000</i>	<i>54 758 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Årets anskaffningar		
Installationer	192 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 500	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 250	0
	-19 250	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	173 250	0

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	61 504 546	61 651 154
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 608	-146 608
Långfristig skuld vid årets slut	61 357 938	61 504 546

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

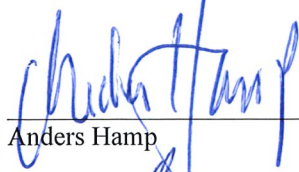
Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,00 %	2020-04-30	7 560 826	79 172	7 481 654
STADSHYPOTEK	1,25 %	2020-02-06	19 500 000	0	19 500 000
STADSHYPOTEK	1,48 %	2020-07-30	28 150 000	0	28 150 000
STADSHYPOTEK	1,11 %	2021-04-30	6 440 328	67 436	6 372 892
Summa			61 651 154	146 608	61 504 546

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 608 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och samtliga lån redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 146 608 kr årligen.

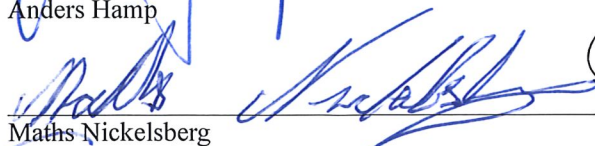
Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	85 150 000	85 150 000

2

Örebro 2020-03-26



Anders Hamp



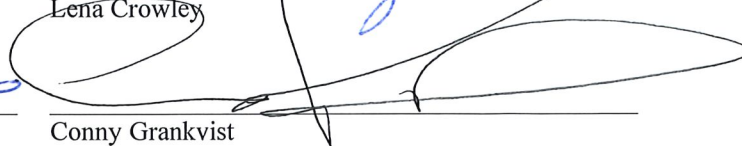
Maths Nickelsberg



Gösta Cederhammar



Lena Crowley



Conny Grankvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Anders Edlund
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 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.

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 revisionssed 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 utvärderar, 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 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 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. 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, förfälskning, 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

2

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stenhuggaren 16 för år 2019 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 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 försumelse 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.

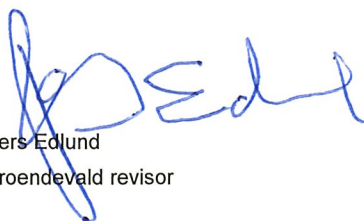
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 1 april 2020

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Anders Edlund
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



Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren

Rapport avseende revision av styrelsens förvaltning,
räkenskaperna och årsredovisningen för år 2019

Revision

KPMG AB

2020-04-04

Antal sidor 4

1. Inledning

Vår revision av Er bostadsrättsförening baseras på väsentlighet och risk. Detta innebär att granskningen koncentreras till poster av större ekonomisk betydelse samt områden där vi upplever en ökad risk för väsentliga fel. Nedan kommenteras endast identifierade fel eller brister. Väl fungerande områden kommenteras inte.

2. Styrelsens förvaltning

Styrelsens arbete har granskats med särskilt beaktande av att beslut avseende frågor av väsentlig betydelse för föreningen (till exempel omplaceringar av lån, nya avtal, större investeringar, reparationer och underhåll) protokollförs och motiveras.

	JA	NEJ
Läsning av styrelseprotokollen och ev väsentliga nya avtal har skett	X	
Byggnadernas försäkringsskydd är tillräckligt (fullvärdesförsäkring)	X	
Underhållsplan finns upprättad för fastighetsunderhåll	X	
Erforderliga beslut fattade avseende avsättning resp. ianspråktagande av medel för framtida fastighetsunderhåll (BRL 9:5)	X	

Styrelsen ansvarar för att räkenskaperna hanterats på ett sätt som överensstämmer med gällande lagar och förordningar samt god redovisningssed.

Kommentar:

	JA	NEJ
Granskning av verifikationer har skett genom stickprov	X	

Vid stickprovsgranskning har vi kontrollerat att bokförda kostnader har samband med verksamheten och avser Er förening. Stickprovskontroll har utförts av att kvitton och andra underlag för utläggsredovisningar uppfyller bokföringslagens krav.

3. Räkningsrevision

Granskning har skett av underlag till väsentliga poster i resultat- och balansräkningen med avseende på att tillgångar och skulder existerar och tillhör föreningen samt att de värderas och presenteras på lämpligt sätt i årsredovisningen.

	JA	NEJ
Fastighetslånen överensstämmer med skulden enligt engagemangsuppgift	X	
Redovisad räntekostnad motsvarar en genomsnittlig ränta som är rimlig med hänsyn till föreningens lånevillkor	X	

Kommentar: Genomsnittlig ränta på fastighetslånen är ca 1,28 % (fg år 1,23 %).

	JA	NEJ
Intäktsposter såsom års- och bränsleavgifter bedöms vara rimliga vid jämförelse med budget	X	
Väsentliga driftskostnader bedöms vara rimliga vid jämförelse med budget	X	
Avskrivning på byggnad sker enligt angivna principer	X	
Större investeringar och reparations- och underhållsarbeten (minst 50kr) överensstämmer med belopp enligt faktura	X	
Beräkning av fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt är riktig	X	
Övriga väsentliga balansposter överensstämmer med underlag (t ex kontoutdrag, reskontra eller dylikt)	X	

Kommentar:

4. Årsredovisningen

	JA	NEJ
I förvaltningsberättelsen angivna ledamöter och revisorer överensstämmer med val enligt stämmoprotokoll	X	
I not anges löner, arvoden och andra ersättningar som jämföras med lön	X	
Ev. avsaknad av eller avsteg från fastställd underhållsplan kommenteras i förvaltningsberättelsen	X	
I förvaltningsberättelsen omnämns väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret (i den mån de är kända vid årsredovisningens avlämnande)	X	
Årsredovisningen i övrigt är utformad på ett sådant sätt lagen kräver.	X	

Kommentar: Årsredovisningen bedöms ge en rättvisande bild av Er förenings resultat och ställning per balansdagen 2019-12-31.

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor