Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Stenhuggaren 16
Org nr: 716411-6290

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhuggaren 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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 1 523 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 178 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. 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

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	72
3 rum och kök	65
4 rum och kök	24
5 rum och kök	4

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	211 751 000 kr

2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: 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 924 tkr och planerat underhåll för 10 104 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp enligt upprättad underhållsplan och årsstämmobeslut. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 570 000 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av ställdon, tvättmaskin och belysningsarmaturer samt målning	243 509
Ombyggnad undercentral, byte värmepumpar, modernisering hissar	9 551 020
Behandling av tak och balkonger	309 375

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	2021
Conny Grankvist	Vice ordförande	2022
Per Odencrants	Sekreterare	2021
Gösta Cederhammar	Ledamot	2021
Britta Siipo	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Nyqvist	Suppleant	2021
Mikael Kihlgren	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Jim Wahlström	Auktoriserad revisor	2021
Lennart Nilsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Eriksson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Wilhelmsson	2021
Björghild Endresen Jansson	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2021) har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 245 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 239 personer.

Ekonomi

Avtal med RB

För att effektivisera och underlätta vår samverkan med Riksbyggen har vi aktualiserat våra avtal.

Bidragsansökan hisstillgänglighet

Föreningen har sökt statligt bidrag eftersom vi i samband med moderniseringen av hissarna gjort några insatser för ökad tillgänglighet ex. anrop och knappsystem i hissen för personer med funktionsvariationer.

Underhåll

Uppdatering underhållsplan

Vi har under året uppdaterat vår underhållsplan

Modernisering av hissarna

I höstas moderniserade vi våra hissar. Vi gjorde det för att göra våra hissar säkrare och bekvämare och att minska kostnaderna för akuta åtgärder pga. att hissarna började bli uttjänta.

Tak- och balkongrengöring

Vi har av naturliga skäl fått påväxt av alger mm. på våra takpannor. Vi har därför behandlat alla våra tak för att förlänga livslängden på våra takpannor

Nya värmepumpar

Vi är av många skäl mycket beroende av hur våra värmepumpar fungerar.
Våra värmepumpar var mycket gamla och hade mycket låg verkningsgrad.
Nu har vi nya värmepumpar med betydligt högre verkningsgrad och ett styrsystem för central övervakning och utskick av larm via SMS och e-post.
Det är vår nya styr- och reglerutrustning som styr vårt inomhusklimat.
Besparingen per år ligger på minst 250 000 kr.

Injustering av värmen

Det var efter bytet till nya värmepumpar en nödvändighet att också göra en injustering av värmen. Vi har ett enrörssystem vilket göra att vi alla i föreningen är beroende av varandra för alla ska få ett acceptabelt inomhusklimat.

Målning undercentralerna

Vi har nu fräschat upp våra undercentraler på Köpmangatan 45 och Kungsgatan 46 B efter uppdatering av värmepumparna.

Målning stålgrind/staket mot Köpmangatan

Vi behövde fräscha upp "vårt ansikte mot världen" utanför Stenhuggaren.

Energi

Digitala skylten på väggen Köpmangatan 45

Vi är en förening som vill visa att vi arbetar miljömässigt.
Skylten visar vad våra solceller producerar.
Under 2020 har solcellerna producerat ca 50MWh. I pengar motsvarar det ca 63 000 kr

Inbyggnad växelriktare på vinden

Syftet är att skydda våra växelriktare som behövs för vår solcellsanläggning för yttre påverkan.

Ordning

Rökförbudet

Utifrån nya tobakslagen gäller nu rökförbud i gemensamma utrymmen innanför grindarna.

Övergivna cyklar

Alla cyklar på gård och cykelrum märktes upp och de cyklar som inte visade sig ha någon ägare placerades i källare. Styrelsen fattar under våren 2021 beslut om hur vi ska gå vidare i processen med de övergivna cyklarna.

Övrigt

Klippning träd/buskar

Vi har under året klippt och ansat buskar och träd.

Radhusens innergård

Under året har radhusens innergårdar gjorts iordning så att radhusägarna nu på ett bra sätt kan förvalta innergårdarna.

Nya cykelställ

Vi har satt upp fler cykelställ vid Änggatan 23/25.

Brandskyddet

Vi har nu det optimala brandskyddet och dessutom proffs som gör regelbunden kontroll av brandskyddet

Avstängning ventilation

Styrelsen, teknikgruppen och trivselgruppen kan nu på ett enkelt sätt stänga av insugningsventilationen vid larm eller andra tecken på brand i närområdet.

Brytbleck entrédörrar

Vi har nu satt upp brytbleck på alla entrédörrar till trapphusen och till undercentralerna.

Trivselgruppen

På grund av pandemin har det varit färre aktiviteter under året.
Gruppen har haft 6 protokollförda möten.
Följande aktiviteter har trivselgruppen ansvarat för eller varit delaktiga i:

- Caféträffar på torsdagar.
- Baka en kaka med jury och gästdomare.
- Bio med intresserade som haft sällskap till och sett film på Roxy.
- Trivseldag på gården på hösten med korv, dricka och kaffe.
- Information till nyinflyttade.
- Tillsyn av gästlägenheten.
- Tillsyn av samlingslokalen.
- Tillsyn av tvättstugorna om att papp och plast inte finns i sopsäckarna utan är lämnat till miljörummet.
- Blommor till gården.
- Julpynt till samlingslokalen och gästlägenheten.
- Utställning av Tomteland.
- Jultomtar på innergården.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 812	10 627	10 401	9 627	9 982
Resultat efter finansiella poster	-6 701	651	1 383	-7 088	-1 180
Soliditet %	7	15	15	13	21

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 960 418	5 087 700	951 860	651 216
Disposition enl. årsstämmobeslut			651 216	-651 216
Reservering underhållsfond		2 570 000	-2 570 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 763 781	1 763 781	
Årets resultat				-6 700 767
Vid årets slut	**4 960 418**	**5 893 919**	**796 857**	**-6 700 767**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	796 857
Årets resultat	-6 700 767
Summa	**-5 903 910**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfonden	2 570 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-8 463 919
Att balansera i ny räkning i kr	-9 991
Summa	**- 5 903 910**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 812 325	10 627 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 196	68 363
Summa rörelseintäkter		**10 914 521**	**10 695 529**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 665 521	-6 806 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 829	-509 486
Personalkostnader		-244 781	-407 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 522 719	-1 530 532
Summa rörelsekostnader		**-16 897 850**	**-9 254 671**
Rörelseresultat		**-5 983 329**	**1 440 859**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 507	-789 797
Summa finansiella poster		**-717 439**	**-789 642**
Resultat efter finansiella poster		**-6 700 767**	**651 216**
Årets resultat		**-6 700 767**	**651 216**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 6	29 085	29 085
Summa imateriella anläggningstillgångar		**29 085**	**29 085**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	68 355 084	70 085 530
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	126 888	173 250
Summa materiella anläggningstillgångar		**68 481 973**	**70 258 780**
Summa anläggningstillgångar		**68 511 058**	**70 287 865**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 343	30 574
Övriga fordringar		98 089	6 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 242	267 265
Summa kortfristiga fordringar		**507 675**	**304 578**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 000 754	6 482 185
Summa kassa och bank		**5 000 754**	**6 482 185**
Summa omsättningstillgångar		**5 508 429**	**6 786 762**
Summa tillgångar		**74 019 486**	**77 074 627**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 960 418	4 960 418
Fond för yttre underhåll		5 893 919	5 087 700
Summa bundet eget kapital		**10 854 337**	**10 048 118**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		796 857	951 860
Årets resultat		-6 700 767	651 216
Summa fritt eget kapital		**-5 903 910**	**1 603 076**
Summa eget kapital		**4 950 427**	**11 651 194**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	41 298 310	61 357 938
Summa långfristiga skulder		**41 298 310**	**61 357 938**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	25 927 128	146 608
Leverantörsskulder		645 089	301 335
Övriga skulder		50 578	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 147 955	3 617 552
Summa kortfristiga skulder		**27 770 749**	**4 065 495**
Summa eget kapital och skulder		**74 019 486**	**77 074 627**

2

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 700 668	9 559 300
Hyror, bostäder	83 748	82 128
Hyror, garage	550 760	540 684
Elavgifter	477 149	445 054
Summa nettoomsättning	**10 812 325**	**10 627 166**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Gästlägenhet och samlingslokal	32 640	10 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 620	32 888
Fakturerade kostnader	720	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	16 766	9 240
Försäkringsersättningar	21 452	14 615
Summa övriga rörelseintäkter	**102 196**	**68 363**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-10 103 904	-1 763 781
Reparationer	-923 925	-950 759
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-370 723	-371 617
Försäkringspremier	-161 276	-158 771
Kabel- och digital-TV	-446 920	-472 735
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 565	-85 483
Serviceavtal	-2 843	0
Obligatoriska besiktningar	-21 848	-243 530
Bevakningskostnader	-5 250	-1 510
Snö- och halkbekämpning	-11 000	-122 418
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 583
Förbrukningsinventarier	-12 081	-28 206
Vatten	-257 662	-186 079
Fastighetsel	-880 937	-837 979
Uppvärmning	-802 056	-1 029 378
Sophantering och återvinning	-245 718	-220 111
Förvaltningsarvode drift	-391 813	-333 005
Summa driftskostnader	**-14 665 521**	**-6 806 944**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-333 448	-353 326
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-9 000
Övriga förvaltningskostnader (trycksaker, årsstämma, utlägg, mm)	-67 036	-63 828
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 717	-34 652
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-11 428	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 100	-8 930
Bankkostnader	-3 100	-2 150
Övriga externa kostnader (konsultarvoden, mm)	0	-37 600
Summa övriga externa kostnader	**-464 829**	**-509 486**

Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Hyresrätt (1 lgh, aldrig upplåten som Brf)	29 085	29 085
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	**29 085**	**29 085**

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	92 599 117	92 599 117
Mark	6 151 000	6 151 000
Anslutningsavgifter	507 855	507 855
Tillkommande utgifter	1 787 735	0
	101 045 707	**99 257 972**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter (avgår statligt stöd)	-224 400	1 787 735
	-224 400	**1 787 735**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**100 821 307**	**101 045 707**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 787 097	-29 398 110
Anslutningsavgifter	-101 572	-50 786
Tillkommande utgifter	-71 509	0
	-30 960 178	**-29 448 896**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 987	-1 388 987
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-50 786	-50 786
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-66 273	-71 509
	-1 506 046	**-1 511 282**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-32 466 224**	**-30 960 178**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**68 355 084**	**70 085 530**
Varav		
Byggnader	60 423 033	61 812 020
Mark	6 151 000	6 151 000
Anslutningsavgifter	355 499	406 284
Tillkommande utgifter	1 425 552	1 716 226
Totalt taxeringsvärde	**211 751 000**	**211 751 000**
varav byggnader	*130 167 000*	*130 167 000*
varav mark	*81 584 000*	*81 584 000*

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	192 500	0
	192 500	**0**
Årets anskaffningar		
Installationer (avgår statligt stöd)	-29 688	192 500
	-29 688	**192 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**162 812**	**192 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-19 250	0
	-19 250	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 674	-19 250
	-16 674	**-19 250**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-35 924	-19 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-35 924**	**-19 250**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**126 888**	**173 250**
Varav		
Installationer	126 888	173 250

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	67 225 438	61 504 546
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-219 172	-146 608
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 707 956	-
Långfristig skuld vid årets slut	**41 298 310**	**61 357 938**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2021-04-30	6 372 892,00	0,00	67 436,00	6 305 456,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-05-06	19 500 000,00	0,00	97 500,00	19 402 500,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2023-04-30	7 481 654,00	0,00	79 172,00	7 402 482,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2025-07-30	28 150 000,00	0,00	10 000,00	28 140 000,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-09-01	0,00	6 000 000,00	25 000,00	5 975 000,00
Summa			**61 504 546,00**	**6 000 000,00**	**279 108,00**	**67 225 438,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 219 172 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 262 436 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 41 298 310 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	85 150 000	85 150 000

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO 29/3-21

Ort och datum

Anders Hamp

Conny Grankvist

Per Odencrants

Gösta Cederhammar

Britta Siipo

Britta Siipo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Lennart Nilsson
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 2020.

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 2020 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 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 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, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 30 mars 2021

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Lennart Nilsson
Förtroendevald revisor