





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stenbacken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Prashant Agarwal	Ledamot
Emil Boström	Ledamot
Matilda Norin	Ledamot
Per Skoglund	Ledamot
Christopher Sörqvist	Ledamot

Mathias Lindqvist	Suppleant
Mathilda Sjöström	Suppleant
Anna Stagenius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hanna Kemvall	Ordinarie Extern	Severin Redovisning & Revision AB
---------------	------------------	-----------------------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 30:30	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

### Byggnadsår och ytor

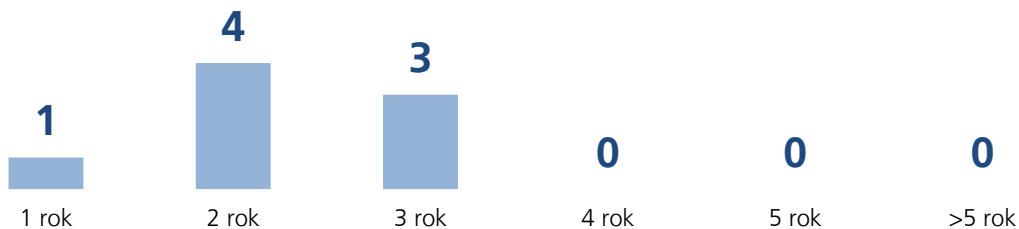
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 553 m<sup>2</sup>, varav 517m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 36 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 7 bostadsrättslägenheter samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Kantsten runt asfalt	2019
Staket	2018 - 2019

Planerat underhåll	År
Fasadtvätt	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC



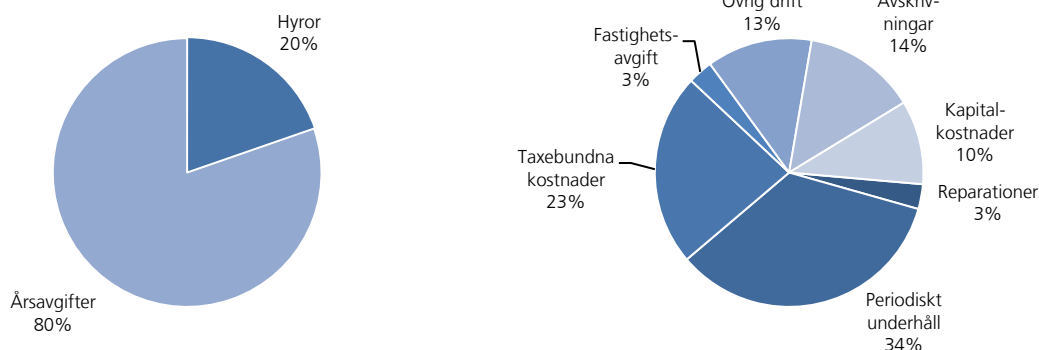
## Föreningens ekonomi

Inga större händelser under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>256 718</b>	<b>369 493</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	372 057	374 762
Ökning av kortfristiga skulder	91 169	49 859
	<b>463 226</b>	<b>424 621</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	310 319	450 233
Finansiella kostnader	40 837	27 891
Ökning av kortfristiga fordringar	22 903	2 033
Minskning av långfristiga skulder	57 240	57 240
	<b>431 299</b>	<b>537 397</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>288 645</b>	<b>256 718</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>31 927</b>	<b>112 775</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 11  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	*2018	*2017	*2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	632	576	576	576
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 394	1 385	1 394	1 394
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 022	5 597	5 708	5 819
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	146	119	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	34	34	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	74	50	48	54
Soliditet (%)	54	55	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34	-158	-46	116
Nettoomsättning (tkr)	371	375	373	375

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 517 m<sup>2</sup> bostäder och 36 m<sup>2</sup> lokaler.

\*2016,2017,2018 jämförelsetal är beräknat på ytan 517 m<sup>2</sup> för alla lägenheter till skillnad mot 2019 där ytan reviderats till 471 m<sup>2</sup> för bostadsrättslägenheter och 46 kvm för hyreslägenheter vilket medfört att talen ändrats.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 477 444	0	0	3 477 444
Fond för yttre underhåll	249 629	37 500	0	212 129
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 727 073</b>	<b>37 500</b>	<b>0</b>	<b>3 689 573</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-123 145	-37 500	-157 907	72 262
Årets resultat	-34 317	-34 317	157 907	-157 907
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-157 462</b>	<b>-71 817</b>	<b>0</b>	<b>-85 645</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 569 611</b>	<b>-34 317</b>	<b>0</b>	<b>3 603 928</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-34 317
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-85 645
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-157 462</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	140 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-17 462</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	370 572	374 582
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 485	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>372 057</b>	<b>374 762</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-265 387	-374 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 932	-75 922
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-55 218	-54 545
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-365 538</b>	<b>-504 778</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>6 520</b>	<b>-130 016</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 837	-27 891
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 837</b>	<b>-27 891</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-34 317</b>	<b>-157 907</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-34 317</b>	<b>-157 907</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	6 283 890	6 339 109
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 283 890</b>	<b>6 339 109</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 283 890</b>	<b>6 339 109</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 043
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	314 808	256 308
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>314 808</b>	<b>259 351</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	627
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>627</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>314 808</b>	<b>259 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 598 698</b>	<b>6 599 086</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 477 444	3 477 444
Fond för yttre underhåll	Not 9	249 629	212 129
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 727 073</b>	<b>3 689 573</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-123 145	72 262
Årets resultat		-34 317	-157 907
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-157 462</b>	<b>-85 645</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 569 611</b>	<b>3 603 928</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	2 836 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 836 510</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 836 570	57 300
Leverantörsskulder		161 706	55 982
Skatteskulder		510	1 444
Övriga skulder		526	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	29 775	43 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 029 087</b>	<b>158 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 598 698</b>	<b>6 599 086</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	297 612	297 612
Hyror bostäder	50 172	50 172
Hysesbortfall	0	-307
Hyror garage/parkering	0	17 091
Hyror parkering	3 684	921
Hyror garage	19 104	4 776
Överlåtelse	0	3 414
Pantsättning	0	903
Öresutjämning	0	0
	<b>370 572</b>	<b>374 582</b>

<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	1 485	0
	Övriga intäkter	0	180
		<b>1 485</b>	<b>180</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	-9 550	62 990
	Förbrukningsmateriel	0	97
	Fordon	0	400
		<b>-9 550</b>	<b>63 487</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 163	4 098
	Ventilation	2 936	0
	Elinstallationer	6 238	12 918
		<b>12 337</b>	<b>17 016</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	140 000	155 154
		<b>140 000</b>	<b>155 154</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 210	80 748
	Vatten	19 972	18 552
	Sophämtning/renhållning	13 315	12 822
		<b>94 497</b>	<b>112 122</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 087	14 936
		<b>16 087</b>	<b>14 936</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>12 016</b>	<b>11 596</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>265 387</b>	<b>374 311</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	913	650
	Juridiska åtgärder	0	6 688
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	12 250
	Föreningskostnader	406	0
	Förvaltningsarvode	27 180	26 746
	Administration	3 633	6 263
	Konsultarvode	0	22 875
	Övriga driftkostnader	0	450
		<b>44 932</b>	<b>75 922</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	48 429	47 755
	Förbättringar	6 790	6 790
		<b>55 218</b>	<b>54 545</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 947 078	6 947 078
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 947 078</b>	<b>6 947 078</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-607 969	-553 424
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 218	-54 545
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-663 188</b>	<b>-607 969</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 283 890</b>	<b>6 339 109</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 036 325	2 036 325
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 700 000	5 490 000
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	4 193 000
		<b>12 500 000</b>	<b>9 683 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 400 000	9 593 000
	Lokaler	100 000	90 000
		<b>12 500 000</b>	<b>9 683 000</b>

<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	599	217
	Klientmedel hos SBC	288 645	256 091
	Fordringar	11 254	0
	Avräkning övrigt	14 310	0
		<b>314 808</b>	<b>256 308</b>



<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	212 129	153 980
	Reservering enligt stadgar	37 500	29 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	29 049
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>249 629</b>	<b>212 129</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		<b>Räntesats</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b>
			<b>2019-12-31</b>
			<b>Belopp</b>
			<b>2018-12-31</b>
	Swedbank	1,320 %	1 081 000
	Swedbank	1,030 %	1 083 000
	Swedbank	1,250 %	672 570
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 836 570</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 836 570
			<b>0</b>
			<b>2 893 810</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 550 370 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 186 000	4 186 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	2 034	0
	Avgifter och hyror	27 741	26 083
	El	0	17 320
	Sophämtning/renhållning	0	519
		<b>29 775</b>	<b>43 922</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Tanken är att tvättafasaden plus tak under 2020.


---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 28/4 2020

  
Prashant Agarwal  
Ledamot

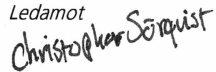
  
Emil Boström  
Ledamot

Matilda Norin  
Ledamot



  
Per Skoglund  
Ledamot

Christopher Sörqvist  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2020

  
Hanna Kernvall  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbacken 3  
Org.nr. 769610-1190

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenbacken 3 för år 2019.

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 2019 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### 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 Bostadsrättsföreningen Stenbacken 3 för år 2019 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 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.

### Övriga upplysningar

Stämman för 2018 års räkenskaper är ej hållid i stadgeenlig tid.

### 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 2 juni 2020

  
Hanna Kemvall

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)