

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Stenbär  
Org nr: 716413-4590



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stenbär får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår visar på ett mindre negativt resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208% till 135%

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sätra 161:1 och 162:2 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 90 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983-85. Fastigheternas adress är Stenbärsvägen i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Rb Försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	16	46	28			90

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	90	35

Total bostadsarea 8 131 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 73 231 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 53 385 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse

### 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 255 903 och planerat underhåll för 2 173 916. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 3 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 256 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 752 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 010 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lekplats, asfalt	2016
Kompressorbyte x 3	2016
Byte av frånluftsvärmepumpar	2017
Byte av garagedörrar	2017
Markytor	2017
Målning av garage	2016

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	15
Installationer	1 870
Huskropp utvändigt	91
Markytor	106
Garage och p-platser	92

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Toni Viktorsson	Ordförande	2018
Birgitta Jonsson	Sekreterare	2018
Joakim Broman	Vice ordförande	2018
Tony Lindkvist	Ledamot	2019
Andreas Hoek	Ledamot	2019
Jan Lidström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tommy Sjöström	Suppleant	2019
Peter Holm	Suppleant	2019
Kent Kälveskog	Suppleant	2019
Karin Andersson	Suppleant	2018
Monika Westin	Suppleant	2018
Ida Andersson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Christer Tillman	Förtroendevald revisor
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserat revisionsbolag

##### Revisorssuppleanter

Peter Eriksson

##### Valberedning

Peter Eriksson  
Annette Nygren

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

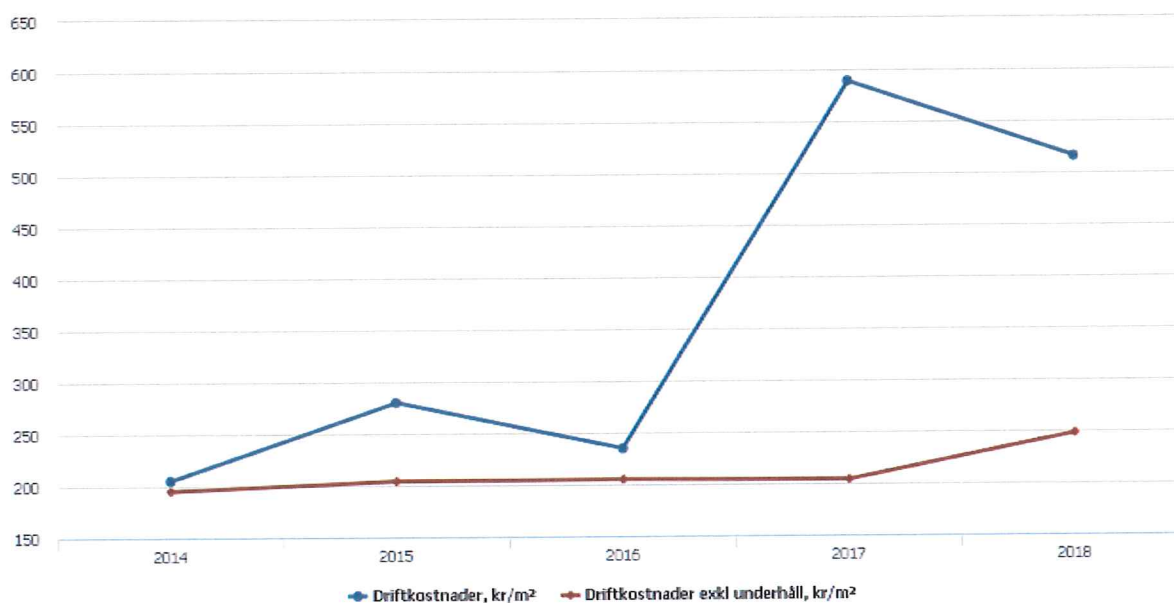
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 287	5 287	5 287	5 290	5 286
Resultat efter finansiella poster	-803	-1 482	1 338	790	1 334
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	124	123	123	123	74
Soliditet %	18	19	21	18	17
Likviditet %	135	208	325	310	286
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	652	652	652	652	652
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	516	589	235	280	205
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	248	204	205	204	195
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	511	654	670	577	531
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 560	4 686	4 813	4 918	5 004



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 068 026	0	0	5 316 629	2 988 724	-1 481 866
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 481 866	1 481 866
Reservering underhållsfond				1 010 000	-1 010 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 173 916	2 173 916	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-803 507
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 068 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 152 713</b>	<b>2 670 774</b>	<b>-803 507</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 506 857
Årets resultat	-803 507
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 010 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 173 916
<b>Summa</b>	<b>1 867 266</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 1 867 266

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 287 452	5 287 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	259 996	239 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 547 448</b>	<b>5 526 920</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 192 924	-4 792 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 736	-210 788
Personalkostnader	Not 6	-212 800	-210 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-799 643	-796 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 428 102</b>	<b>-6 009 532</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>119 346</b>	<b>-482 612</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	720	690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 957	9 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-928 530	-1 009 094
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-922 853</b>	<b>-999 255</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-803 507</b>	<b>-1 481 866</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-803 507</b>	<b>-1 481 866</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	43 230 119	43 969 165
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	67 390	85 237
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 297 509</b>	<b>44 054 402</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	135 000	7 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>7 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 774 509</b>	<b>44 446 652</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	40 102	40 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	175 266	153 554
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>215 368</b>	<b>193 656</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 831 125	3 056 445
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 831 125</b>	<b>3 056 445</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 046 493</b>	<b>3 250 101</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>45 821 002</b>	<b>47 696 753</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 068 026	2 068 026
Fond för yttre underhåll		4 152 713	5 316 629
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 220 739</b>	<b>7 384 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 670 773	2 988 724
Årets resultat		-803 507	-1 481 866
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 867 266</b>	<b>1 506 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 088 005</b>	<b>8 891 512</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 215 818	37 242 582
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 215 818</b>	<b>37 242 582</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	860 038	860 038
Leverantörsskulder	Not 18	42 518	147 119
Skatteskulder	Not 19	163 870	15 025
Övriga skulder	Not 20	46 223	51 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	404 530	488 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 517 179</b>	<b>1 562 659</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>45 821 002</b>	<b>47 696 753</b>

# 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	1,5% av ingående värde 09-09-01
Standardförbättringar	Linjär	5,10,15 år
Markanläggningar	Linjär	5,10,15 år
Inventarier	Linjär	5,10,15 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 300 652	5 300 651
Rabatter	-13 200	-13 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 287 452</b>	<b>5 287 451</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 680	81 980
Övriga lokalintäkter	1 600	900
IT-avgifter	161 665	147 893
Övriga ersättningar	14 051	8 512
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>259 996</b>	<b>239 469</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 173 916	-3 129 588
Reparationer	-255 903	-199 164
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-549 233	-400 388
Försäkringspremier	-153 554	-147 313
Kabel- och digital-TV	-232 535	-215 715
Återbäring från Riksbyggen	6 250	13 900
Serviceavtal	-9 074	0
Snö- och halkbekämpning	-189 544	-109 013
Förbrukningsinventarier	-38 777	-57 843
Fordons- och maskinkostnader	-8 797	-2 348
Vatten	-211 541	-216 022
Fastighetsel	-144 701	-122 735
Sophantering och återvinning	-204 749	-195 709
Förvaltningsarvode drift	-26 849	-10 263
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 192 924</b>	<b>-4 792 199</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-158 360	-154 041
IT-kostnader	-501	-475
Arvode, yrkesrevisorer	-14 706	-10 313
Övriga förvaltningskostnader	-24 279	-14 693
Kreditupplysningar	-450	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 513	-10 528
Telefon och porto	0	-325
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-6 750
Bankkostnader	-3 176	-2 151
Övriga externa kostnader	0	-11 212
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-222 736</b>	<b>-210 788</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-44 021	-40 435
Styrelsearvoden	-30 960	-30 528
Sammanträdesarvoden	-31 540	-30 966
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 173	-25 832
Övriga kostnadsersättningar	-17 267	-43 417
Sociala kostnader	-36 839	-39 137
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-212 800</b>	<b>-210 315</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-705 000	-705 000
Avskrivning Byggnadsinventarier	-21 875	-21 875
Avskrivning Markanläggningar	-12 171	-8 758
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 749	-46 749
Avskrivning Installationer	-13 848	-13 848
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-799 643</b>	<b>-796 230</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	720	690
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>720</b>	<b>690</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 956	9 138
Övriga ränteintäkter	1	11
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 957</b>	<b>9 149</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-928 698	-736 976
Övriga räntekostnader	168	-272 118
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-928 530</b>	<b>-1 009 094</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	55 154 804	55 154 804
Mark	2 367 000	2 367 000
Tillkommande utgifter	2 170 630	2 170 630
Markanläggning	334 667	334 667
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 027 101</b>	<b>60 027 101</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-14 128 951	-13 423 951
Tillkommande utgifter	-1 776 880	-1 755 005
Markanläggningar	-152 105	-143 347
	<b>- 16 057 936</b>	<b>- 15 322 303</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-705 000	-705 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-21 875	-21 875
Årets avskrivning markanläggningar	-12 171	-8 758
	<b>- 739 046</b>	<b>- 735 633</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 16 796 982</b>	<b>- 16 057 936</b>
--	---------------------	---------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>43 230 119</b>	<b>43 969 165</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	40 320 853	41 025 853
Mark	2 367 000	2 367 000
Tillkommande utgifter	371 875	393 750
Markanläggningar	170 391	182 562

**Taxeringsvärden**

Småhus	73 231 000	53 385 000
--------	------------	------------

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>73 231 000</b>	<b>53 385 000</b>
varav byggnader	46 123 000	31 680 000
varav mark	27 108 000	21 705 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	519 095	91 595
Inventarier och verktyg	277 635	257 640
Installationer	887 184	887 184
	<b>1 683 914</b>	<b>1 236 419</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner	0	427 500
Inventarier och verktyg	0	19 995
	<b>0</b>	<b>447 495</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 683 914</b>	<b>1 683 914</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-134 345	-91 595
Inventarier och verktyg	-261 638	-257 639
Installationer	-817 944	-804 096
	<b>- 1 213 927</b>	<b>- 1 153 330</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-42 750	-42 750
Inventarier och verktyg	-3 999	-3 999
Installationer	-13 848	-13 848
	<b>- 60 597</b>	<b>- 60 597</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 274 524</b>	<b>- 1 213 927</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>395 542</b>	<b>469 987</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	342 000	384 750
Inventarier och verktyg	11 997	15 996
Installationer	41 545	69 241
<b>Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag	135 000	7 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>135 000</b>	<b>7 500</b>

MS

**Not 14 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	40 102	40 102
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>40 102</b>	<b>40 102</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	175 266	153 554
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>175 266</b>	<b>153 554</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 268 204	1 864 307
Transaktionskonto	562 921	1 192 139
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 831 125</b>	<b>3 056 445</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	37 075 856	38 102 620
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-860 038	-860 038
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 215 818</b>	<b>37 242 582</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2019-03-05	5 159 546,00	0,00	80 000,00	5 079 546,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2019-06-01	4 687 970,00	0,00	48 580,00	4 639 390,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2020-07-30	5 198 623,00	0,00	56 052,00	5 142 571,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-04-30	4 695 626,00	0,00	49 168,00	4 646 458,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-06-01	3 358 630,00	0,00	395 132,00	2 963 498,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2021-07-30	5 197 310,00	0,00	54 280,00	5 143 030,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2022-06-01	4 451 262,00	0,00	46 128,00	4 405 134,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2026-07-30	5 353 653,00	0,00	297 424,00	5 056 229,00
<b>Summa</b>			<b>38 102 620,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 026 764,00</b>	<b>37 075 856,00</b>

\*Senast kända räntesatser



**Not 18 Leverantörskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	42 518	147 119
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>42 518</b>	<b>147 119</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	163 870	15 025
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>163 870</b>	<b>15 025</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	261	1 266
Skuld sociala avgifter och skatter	45 243	45 537
Avräkning hyror och avgifter	720	0
Clearing	0	5 125
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>46 223</b>	<b>51 928</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	88 662	90 259
Upplupna elkostnader	20 395	10 430
Upplupna kostnader för renhållning	4 073	3 584
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 400	384 276
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>404 530</b>	<b>488 549</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	53 473 000	53 473 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

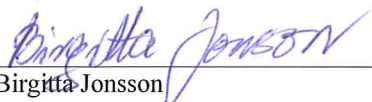
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-02-22

Ort och datum



Toni Viktorsson



Birgitta Jonsson



Joakim Broman



Tony Lindkvist



Andreas Hoek



Jan Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-02-26

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö  
Auktoriserad revisor



Peter Eriksson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Stenbär  
Org.nr. 716413-4590

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Stenbär för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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.

MS

## 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 RB Brf Stenbär för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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.

Gävle den 26 februari 2019

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

Peter Eriksson

Förtroendevald revisor