

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Stensmedjan
763000-0334

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stensmedjan, 763000-0334, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

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.

Brf Stensmedjan bildades 1955-12-10 och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-04.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stensmedjan 5, Trollhättans stad, Klintvägen 5-7.
Under 2014 förvärvade föreningen tomtmarken för ca 14,2 milj kr.

Tomtareal enligt fastighetstaxering 9 799 kvm. Den totala bostadsytan uppgår till 9 919 kvm.

Föreningen består av 154 lägenheter fördelade på 7 st fyror, 21 st treor, 119 st tvåor och 7 st ettor. Därutöver finns 1 st förrådshus, 1 st samlingslokal samt 1st garage. Föreningen har också 70 st p-platser samt förhyr 10 st externa p-platser.

Uppgift om bostadsyta per lägenhetstyp:

1 rok	34,0 kvm
2 rok	62,5 kvm
2 rok	53,5 kvm
3 rok	80,5 kvm
3 rok	92,5 kvm
4 rok	112,0 kvm

Uppgift om andelstal per lägenhetstyp:

1 rok	0,343%
2 rok	0,630%
2 rok	0,540%
3 rok	0,812%
3 rok	0,932%
4 rok	1,129%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkringar.

Taxeringsvärdet uppgår till 113 000 000 kr varav 77 000 000 kr byggnadsvärde.

KA
K
PA

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen har el-avtal med Trollhättan Energi.

Föreningen har under året anlitat Concentra Revision AB för biträde med löpande redovisning och upprättande av årsbokslut.

Trappstädning har under året utförts av Bohusfrid AB.

Vaktmästeri har utförts i egen regi fram t.o.m mars månad och därefter har Servicehuset Väst AB haft hand om fastighetsskötseln.

Hissarnas service och underhåll sköts av Curator AB.

Personal

Föreningen har t.o.m mars 2020 haft en anställd fastighetsskötare och därefter ingen anställd.

Föreningsinformation mm

Föreningen fömedlar information genom utdelning av informationsblad.

Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret

Kjell Gustafsson	ordförande
Kenny Fransson	vice ordförande
Jan Elfgrén	kassör
Josefine Andersson	sekreterare
Christer Gustafsson	ledamot
Roger Larsson	suppleant
Alex Hansen	suppleant
Gunilla Mahrberg	suppleant
Tom Hassel	suppleant
Birgitta Larsson	suppleant
Föreningens revisorer	
Barbro Dahlström	revisor
Margareta Rydén	revisor
Tom Einarsson	revisorssuppleant

Valberedning har varit Gunnel Einarsson (sammankallande), Ann-Christine Christiansen och Christina Öst.

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är vice ordförande Kenny Fransson, kassör Jan Elfgrén, suppleant Roger Larsson, suppleant Alex Hansen samt suppleant Tom Hassel.

Samtliga revisorer är valda på ett år.

I tur att avgå ur valberedningen är Gunnel Einarsson, Ann-Christine Christiansen och Christina Öst.

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

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten.

På grund av rådande pandemi hölls den ordinarie föreningsstämman 2020-06-24 med hjälp av poströstning, på stämman deltog 72 medlemmar. Vid stämman fastställdes föreningens nya stadgar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december 2020 till 182 st (föregående år 175 st).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under 2020 bl a arbetat med följande:

- implementering av nytt bokföringsprogram
- översyn av aviseringsrutiner och övergång till autogiro i högre grad
- antagit nya stadgar (andra beslutet) vilka registrerats hos Bolagsverket i augusti 2020
- påbörjat arbetet med översyn och uppdatering av föreningens investerings- och underhållsplan
- genomfört OVK-besiktning
- omförhandlat amorteringsvillkoren på fastighetslånen, innebärande amorteringsfrihet tills vidare

Reparation & underhållsåtgärder

Arbetet med att underhålla och förbättra fastigheten och trädgården pågår kontinuerligt.

Av genomförda åtgärder kan nämnas:

- åtgärder av fuktproblem i styrelserum/lokaler i källarplan
- renovering av styrelserum och mötesrum
- murnings- och fogningsarbeten

Under 2021 planeras för följande åtgärder och underhållsarbeten:

- dräneringsarbeten och nytt tätskikt källarvägg
- målning av p-platser
- målningsarbeten torkrum
- renovering av hobbyrum hus 5
- översyn av balkonger och kostnadsberäkningar för framtida renovering av balkonger

Styrelsens arbete med översyn och uppdatering av föreningens investerings- och underhållsplan fortgår. Styrelsen bedömer, utifrån upprättad budget, att planerade åtgärder under 2021 kan finansieras med föreningens likvida medel utan ytterligare lånefinansiering.

Ekonomi

Under 2020 har årsavgiften för bostäder justerats från och med september med 5,00%. Årsavgiften uppgår nu till ca 473 kr/kvm mot tidigare ca 451 kr/kvm.

För räkenskapsåret 2020 redovisar föreningen en vinst om ca 404 tkr vilket stämmer väl överens med budgeterat.

Per balansdagen 31 december 2020 uppgår föreningens totala egna kapital till ca 10,6 mkr och föreningens likvida medel uppgår till ca 1,8 miljoner kronor.

Fr o m räkenskapsåret 2020 redovisas långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsåret utgång som kortfristiga skulder.

Föreningens likviditet, exkl denna kortfristiga skuld, uppgår till 170%, föregående år 73%.

Likviditetssituationen i föreningen har förbättrats, vilket är en effekt av årsavgiftshöjning, förbättrat resultat och förändrade amorteringsvillkor på fastighetslånen.

Budget 2021

Mot bakgrund av föreningens likviditet, redovisat eget kapital samt behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder på föreningens fastighet med utgångspunkt från uppdaterad underhållsplan kommer styrelsen utreda behovet av förändring av årsavgiften och därefter fatta beslut om avgiftshöjning.

Pandemin

Vid upprättandet av denna årsredovisning har beaktats hur covid-19 pandemin påverkar föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bedömningen är att pandemins påverkan på föreningens framtida utveckling och finansiella rapportering är begränsad.

Till följd av Covid-19 pandemin och risken för smittspridning hölls årsstämman i föreningen genom poströstning våren 2020. Mot bakgrund av de fortsatta restriktionerna för offentliga tillställningar och sammankomster, planerar styrelsen för att även årsstämman våren 2021 kommer genomföras via poströstningsförfarande.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, kkr	4 751	4 627	4 583	4 573
Rörelseresultat, kkr	607	-160	232	786
Resultat efter finansiella poster, kkr	409	-382	499	553
Eget kapital, kkr	10 625	10 216	10 597	11 392
Balansomslutning, kkr	23 969	23 622	24 542	25 996
Soliditet, %	44	43	43	44
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	473	451	451	451
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta, kr	1 231	1 243	1 290	1 338
Föreningens underhållsfond, kkr	10 109	10 520	9 981	10 276

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr

	Insats- kapital	Andels- kapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital/ Ansamlad förlust	Totalt
Vid årets början	361 305	32 000	10 520 050	-697 702	10 215 653
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Utnyttjande av yttre reparationsfond			-750 000	750 000	
Årlig avsättning till underhållsfond enl stadgar			339 000	-339 000	
Årets resultat				409 268	409 268
Vid årets slut	361 305	32 000	10 109 050	122 566	10 624 921

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital:

balanserat resultat	52 298
årets resultat	409 268
årets fondavsättning enligt stadgar	-339 000
	122 566
disponeras enligt följande:	
balanseras i ny räkning	122 566
	122 566

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 751 432	4 627 167
Övriga rörelseintäkter	3	4 872	20 872
Summa rörelseintäkter		4 756 304	4 648 039
Rörelsekostnader			
Underhåll och reparationer	4	-366 548	-1 219 814
Driftskostnader	5	-3 100 848	-2 731 396
Personalkostnader	6	-234 483	-372 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-447 774	-484 119
Summa rörelsekostnader		-4 149 653	-4 807 886
Rörelseresultat		606 651	-159 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 742	4 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-201 125	-226 362
Summa finansiella poster		-197 383	-221 882
Resultat efter finansiella poster		409 268	-381 729
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		409 268	-381 729
Skatter			
Årets resultat		409 268	-381 729

E lex
ZA 14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	21 942 783	22 324 977
Inventarier, verktyg och installationer	11	96 852	162 432
Summa materiella anläggningstillgångar		22 039 635	22 487 409
Summa anläggningstillgångar		22 039 635	22 487 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 985	10 143
Övriga fordringar		37 302	32 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	92 467	103 278
Summa kortfristiga fordringar		139 754	146 351
Kassa och bank	13		
Kassa och bank		1 789 155	987 802
Summa kassa och bank		1 789 155	987 802
Summa omsättningstillgångar		1 928 909	1 134 153
SUMMA TILLGÅNGAR		23 968 544	23 621 562

R ef
JA K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		393 305	393 305
Fond för yttre underhåll		10 109 050	10 520 050
Summa bundet eget kapital		10 502 355	10 913 355
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-286 702	-315 973
Årets resultat		409 268	-381 729
Summa fritt eget kapital		122 566	-697 702
Summa eget kapital		10 624 921	10 215 653
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 714 600	11 862 100
Summa långfristiga skulder		10 714 600	11 862 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 500 000	470 000
Leverantörsskulder		153 711	131 130
Skatteskulder		9 009	99
Övriga skulder		299 508	310 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	666 795	632 246
Summa kortfristiga skulder		2 629 023	1 543 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 968 544	23 621 562

JE
AA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Fr o m räkenskapsåret 2019 har föreningen ändrat princip för hur avsättning till respektive uttag från yttre underhållsfond redovisas i syfte att i högre grad följa praxis och gällande regelverk. Årlig avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar redovisas inom eget kapital som en överföring från fritt eget kapital till fond för yttre underhåll. Förslag till uttag från yttre underhållsfond till följd av genomförda underhållsåtgärder, vilka kostnadsförts i årets resultaträkning, anges i styrelsens förslag till resultatdisposition. När föreningsstämman fattat beslut om att godkänna förslag till resultatdisposition, bokförs uttaget från yttre underhållsfonden som en överföring mellan fond för yttre underhållsfond till fritt eget kapital, dvs en förändring inom eget kapital. Tidigare år har uttag från yttre fond redovisats över resultaträkningen och den årliga avsättningen till yttre underhållsfond som ett förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust.

Redovisningsprinciperna har innevarande år ändrats beträffande den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgift bostäder	4 544 360	4 470 876
Hyror bilplatser, förråd, gästlägenhet	157 145	115 790
Övriga intäkter	49 927	40 501
Summa	4 751 432	4 627 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Statliga bidrag sjuklönekostnader	4 872	
Försäkringsersättning		20 872
Summa	4 872	20 872

Not 4 Underhåll och reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gemensamma utrymmen samt installationer	218 120	57 477
Hissar	67 733	77 797
Dörrar	875	192 087
Trädgård och planteringar	10 757	141 615
Övriga reparationer, in- och utvändiga	69 063	35 701
Dränering	-	711 505
Summa	366 548	1 216 182

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	74 692	77 665
Maskinförsäkring	489	490
Trappstädning	146 201	137 758
Inhyrd vaktmästartjänst	428 326	80 465
Hyra parkeringsplatser	29 731	32 471
Reparation och underhåll (ej fastighet)	48 637	43 978
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial samt arbetskläder	36 027	8 453
Vatten och avlopp, kabel-TV	819 724	780 041
El och värme	940 528	1 023 945
Renhållning och sophämtning	135 012	138 916
Fastighetsavgift	220 066	212 058
OVK-besiktning	35 950	
Administration, tele, mötes- och bankkostnader m.m.	185 465	195 155
Summa	3 100 848	2 731 395

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Män	1	1
Kvinnor		
Totalt	1	1

Ovanstående medelantalet anställda avser enbart vaktmästare (deltid).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner, arvode och andra ersättningar:	192 981	313 036
Summa	192 981	313 036
Sociala kostnader	40 808	54 007
(varav pensionskostnader)	4 621	-

I ovanstående belopp ingår både arvode styrelse och övriga förtroendevalda samt lön och ersättning till vaktmästare (t o m mars 2020)

RE
MA

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	382 194	382 194
Inventarier, verktyg och installationer	65 580	101 925
Summa	447 774	484 119

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter, övriga	3 742	4 480
Summa	3 742	4 480

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader	201 125	226 362
Summa	201 125	226 362

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 866 360	33 866 360
	33 866 360	33 866 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 541 383	-11 159 189
-Årets avskrivning enligt plan	-382 194	-382 194
	-11 923 577	-11 541 383
Redovisat värde vid årets slut	21 942 783	22 324 977

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	817 533	775 340
-Nyanskaffningar	-	42 193
	817 533	817 533
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-655 101	-553 176
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-65 580	-101 925
	-720 681	-655 101
Redovisat värde vid årets slut	96 852	162 432

JE og
NA H

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	76 697	76 617
Fastighetsförsäkring	6 790	6 955
Hiss		10 906
Övrigt	8 980	8 800
	92 467	103 278

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel checkkonto	1 268 668	471 056
Bankmedel placeringskonto	520 487	516 746
	1 789 155	987 802

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	12 214 600	12 332 100
Nästa års amortering på fastighetslånen		-470 000
Nästa års villkorsändringar av fastighetslån	-1 500 000	
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 714 600	11 862 100

Långgivare	Aktuell räntesats	Villkorsändring		
SEB	2,55 %	2024-12-28	2 672 600	3 260 100
SEB	1,34 %	2024-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	0,90 %	2022-12-28	3 042 000	3 042 000
SEB	1,61 %	2021-12-28	1 500 000	1 500 000
Summa fastighetslån			12 214 600	12 802 100

Föreningen har betalt en genomsnittlig ränta under året med 1,64% 1,84 %

Ett av föreningens fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2021 (nästkommande räkenskapsår), vilket medför att denna skuld redovisas som kortfristig skuld. För närvarande sker ingen amortering på något av föreningens fastighetslån. Om fem år beräknas låneskulden uppgå till 12 214 600 kr.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 267 000	16 267 000
Summa ställda säkerheter	16 267 000	16 267 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	3 637	3 586
Summa eventalförpliktelser	3 637	3 586

KE
NA

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader		23 299
Förutbetalda årsavgifter och hyror	403 687	375 383
Upplupna kostnader för el, värme, vatten och renhållning	213 108	212 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 000	21 000
	666 795	632 246

Underskrifter

Trollhättan 2021-



Kjell Gustafsson
Ordförande



Kenny Fransson



Jan Elfgrén



Josefine Andersson



Christer Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Barbro Dahlström



Margareta Rydén



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensmedjan
org nr 763000-0334

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stensmedjan för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med gällande lagar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trollhättan den



Barbro Dahlström



Margareta Rydén