

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Stensmedjan

763000-0334

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stensmedjan, 763000-0334, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 2021-09-22

### **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 9 793 kvm (ekonomisk plan).

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 (ekonomisk plan):

1 rok	34,0 kvm
2 rok	61,0 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 beräknat utifrån andel av andelsvärde enligt ekonomisk plan:

1 rok	0,365%
2 rok	0,635%
2 rok	0,550%
3 rok	0,800%
3 rok	0,914%
4 rok	1,083%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkringar.

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

### **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.

Servicehuset Väst AB haft hand om fastighetsskötseln.

Hissarnas service och underhåll sköts av Curator AB.

### **Personal**

Föreningen har ingen anställd personal.

### **Föreningsinformation mm**

Föreningen förmedlar information genom utdelning av informationsblad och hemsida.

### **Styrelse mm**

Föreningens styrelse under verksamhetsåret

Kjell Gustafsson	ordförande
Kenny Fransson	vice ordförande
Jan Elfgren	kassör
Josefine Andersson	sekreterare
Christer Gustafsson	ledamot
Roger Larsson	suppleant
Tom Hassel	suppleant
Gunilla Mahrberg	suppleant
Birgitta Larsson	suppleant

### **Föreningens revisorer**

Barbro Dahlström	revisor, begärt eget utträde hösten 2021
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 Kjell Gustafsson, Josefine Andersson, Christer Gustafsson samt suppleanter Gunilla Mahrberg och Birgitta Larsson.

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 11 styrelsemöten. Därutöver har olika arbetsgrupper haft ett antal möten i olika projekt.

På grund av rådande pandemi hölls den ordinarie föreningsstämman 2021-05-04 med hjälp av poströstning, på stämman deltog 65 medlemmar.

Vid extra föreningsstämmor 2021-07-06 respektive 2021-08-31, vilka genomfördes via poströstning på grund av rådande pandemi, beslutades att anta nya stadgar för föreningen enligt förslag. Ändringen avsåg § 8 i stadgarna. De nya stadgarna har registrerats av Bolagsverket i september 2021.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december 2021 till 181 st (föregående år 182 st).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under 2021 bl a arbetat med följande:

- antagit nya stadgar (översyn av § 8 i stadgarna) vilka registrerats hos Bolagsverket i september 2021
- fortsatt arbetet med översyn och uppdatering av föreningens investerings- och underhållsplan
- arbetat med att ta fram förslag avseende renovering av balkonger

Vid extra föreningsstämma 2021-09-21, fattades beslut om genomförande av balkongprojektet enligt presenterat förslag. Vid stämman deltog 143 röstberättigade.

Balkongprojektet hamnade tyvärr i Hyres- och arrendenämnden, som i mars 2022 meddelade att balkongprojektet inte kunde genomföras enligt det beslut som fattades på den extra stämman.

Till följd av det inträffade har styrelsen beslutat att tills vidare avvakta med projektet.

### Reparation & underhållsåtgärder

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

Av genomförda åtgärder kan nämnas:

- åtgärder avseende hobbyrum hus 5, bl a har avfuktningssystem installerats.
- renovering av styrelserum och mötesrum har färdigställts
- murnings- och fogningsarbeten
- dräningsarbeten och nytt tätskikt källarvägg, hus 7

Under 2022 planeras för följande åtgärder och underhållsarbeten:

- reparation och målning av p-platser
- målningsarbeten torkrum
- renovering av hobbyrum hus 5
- återställning av trädgården vid hus 7

Styrelsens arbete med översyn och uppdatering av föreningens investerings- och underhållsplan fortgår. Styrelsen bedömer, utifrån upprättad budget, att planerade åtgärder under 2022 kan finansieras med föreningens likvida medel utan ytterligare lånefinansiering.

### Ekonomi

Under 2021 har årsavgiften för bostäder varit oförändrad. Årsavgiften höjdes senast fr o m 1 september 2020 med 5,00%. Årsavgiften uppgick per balansdagen 31 december 2021 till 479 kr/kvm och år.

För räkenskapsåret 2021 redovisar föreningen en förlust med -295 tkr, vilket till stor del beror på periodiskt underhåll utfört under året.

Per balansdagen 31 december 2021 uppgår föreningens totala egna kapital till ca 10,3 mkr och föreningens likvida medel uppgår till ca 1,9 mkr.

Föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsåret utgång redovisas som kortfristiga skulder.

Föreningens likviditet, exkl denna kortfristiga skuld, uppgår till 179%, föregående år 170%.

Föreningens fastighetslån är för närvarande amorteringsfria.

### Budget 2022

Mot bakgrund av föreningens likviditet, redovisat eget kapital samt behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder på föreningens fastighet med utgångspunkt från uppdaterad underhållsplan har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3% fr o m 1 januari 2022. Årsavgiften uppgår därefter till 494 kr/kvm och år.

### Pandemin

Under 2022 har tidigare restriktioner och regler till följd av covid-19 pandemin till större del upphört om än att det fortfarande förekommer viss smittspridning i samhället. Bedömningen är att den fortsatta smittspridningens påverkan på föreningens framtida utveckling och finansiella rapportering är begränsad.

Föreningen har under räkenskapsåret anpassat sin verksamhet med hänsyn till då gällande restriktioner och regler, innebärande bl a att föreningsstämmor hållits genom poströstning.

Föreningens årsmöte våren 2022 kommer enligt styrelsen planering genomföras som ett fysiskt möte.

### Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, kkr	4 867	4 751	4 627	4 583
Rörelseresultat, kkr	-110	607	-160	232
Resultat efter finansiella poster, kkr	-295	409	-382	499
Eget kapital, kkr	10 330	10 625	10 216	10 597
Balansomslutning, kkr	23 750	23 969	23 622	24 542
Soliditet, %	44	44	43	43
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	479	473	451	451
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta, kr	1 247	1 231	1 243	1 290
Föreningens underhållsfond, kkr	10 448	10 109	10 520	9 981

Fr o m år 2021 beräknas nyckeltal/kvm bostadsyta med utgångspunkt i 9 793 kvm bostadsyta, tidigare år beräknat utifrån 9 919 kvm.

### 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	10 109 050	122 565	10 624 920
Årlig avsättning till underhållsfond enl stadgar			339 000	-339 000	
Årets resultat				-294 572	-294 572
<b>Vid årets slut</b>	<b>361 305</b>	<b>32 000</b>	<b>10 448 050</b>	<b>-511 007</b>	<b>10 330 348</b>

### Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital:

balanserat resultat	122 565
årets resultat	-294 572
årets fondavsättning enligt stadgar	-339 000
	<b>-511 007</b>
disponeras enligt följande:	
från yttre underhållsfond överföra	-600 000
balanseras i ny räkning	88 993
	<b>-511 007</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 867 069	4 751 432
Övriga rörelseintäkter	3	18 644	4 872
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 885 713</b>	<b>4 756 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll och reparationer	4	-1 098 031	-366 548
Driftkostnader	5	-3 297 608	-3 100 848
Personalkostnader	6	-151 918	-234 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-447 767	-447 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 995 324</b>	<b>-4 149 653</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-109 611</b>	<b>606 651</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 748	3 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-187 709	-201 125
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 961</b>	<b>-197 383</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-294 572</b>	<b>409 268</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-294 572</b>	<b>409 268</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-294 572</b>	<b>409 268</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	21 560 589	21 942 783
Inventarier, verktyg och installationer	11	31 279	96 852
Summa materiella anläggningstillgångar		21 591 868	22 039 635
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 591 868	22 039 635
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 413	9 985
Övriga fordringar		23 015	37 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	176 540	92 467
Summa kortfristiga fordringar		209 968	139 754
<b>Kassa och bank</b>	13		
Kassa och bank		1 947 849	1 789 155
Summa kassa och bank		1 947 849	1 789 155
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 157 817	1 928 909
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 749 685	23 968 544

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		393 305	393 305
Fond för yttre underhåll		10 448 050	10 109 050
Summa bundet eget kapital		10 841 355	10 502 355
<b><i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-216 435	-286 702
Årets resultat		-294 572	409 268
Summa fritt eget kapital		-511 007	122 566
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 330 348</b>	<b>10 624 921</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 672 600	10 714 600
Summa långfristiga skulder		7 672 600	10 714 600
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 542 000	1 500 000
Leverantörsskulder		166 483	153 711
Skatteskulder		12 727	9 009
Övriga skulder		289 223	299 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	736 304	666 795
Summa kortfristiga skulder		5 746 737	2 629 023
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 749 685</b>	<b>23 968 544</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgift bostäder	4 694 244	4 544 360
Hyror bilplatser, förråd, gästlägenhet	145 300	157 145
Övriga intäkter	27 525	49 927
<b>Summa</b>	<b>4 867 069</b>	<b>4 751 432</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Statliga bidrag sjuklönekostnader		4 872
Övriga ersättningar och intäkter	18 644	
<b>Summa</b>	<b>18 644</b>	<b>4 872</b>

### Not 4 Underhåll och reparationer

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Gemensamma utrymmen samt installationer	301 156	218 120
Hissar	73 145	67 733
Dörrar	1 525	875
Trädgård och planteringar	7 468	10 757
Övriga reparationer, in- och utvändiga	47 771	69 063
Dränering	666 966	-
<b>Summa</b>	<b>1 098 031</b>	<b>366 548</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsförsäkring	78 762	74 692
Maskinförsäkring	490	489
Trappstädning	149 162	146 201
Inhyrd vaktmästartjänst	563 764	428 326
Hyra parkeringsplatser	30 600	29 731
Reparation och underhåll (ej fastighet)	8 388	48 637
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial samt arbetskläder	19 898	36 027
Kabel-TV och telefoni för port	314 085	314 656
Vatten och avlopp	544 331	505 068
El och värme	1 087 320	940 528
Renhållning och sophämtning	127 813	135 012
Fastighetsavgift	224 686	220 066
OVK-besiktning		35 950
Administration, tele, mötes- och bankkostnader m.m.	148 309	185 465
<b>Summa</b>	<b>3 297 608</b>	<b>3 100 848</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Män	-	1
Kvinnor		
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Ovanstående medelantalet anställda avser enbart vaktmästare (deltid).

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner, arvode och andra ersättningar:	128 899	192 981
<b>Summa</b>	<b>128 899</b>	<b>192 981</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	23 019 -	40 808 4 621

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

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	382 194	382 194
Inventarier, verktyg och installationer	65 573	65 580
<b>Summa</b>	<b>447 767</b>	<b>447 774</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, övriga	2 748	3 742
<b>Summa</b>	<b>2 748</b>	<b>3 742</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader	187 709	201 125
<b>Summa</b>	<b>187 709</b>	<b>201 125</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 866 360	33 866 360
	33 866 360	33 866 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 923 577	-11 541 383
-Årets avskrivning enligt plan	-382 194	-382 194
	-12 305 771	-11 923 577
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 560 589</b>	<b>21 942 783</b>

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	817 533	817 533
	817 533	817 533
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-720 681	-655 101
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-65 573	-65 580
	-786 254	-720 681
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 279</b>	<b>96 852</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	77 802	76 697
Fastighetsförsäkring	86 686	6 790
Hiss	2 982	
Övrigt	9 070	8 980
	<b>176 540</b>	<b>92 467</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel checkkonto	1 424 614	1 268 668
Bankmedel placeringskonto	523 235	520 487
	<b>1 947 849</b>	<b>1 789 155</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	12 214 600	12 214 600
Nästa års amortering på fastighetslånen	-	-
Nästa års villkorsändringar av fastighetslån	-4 542 000	-1 500 000
<b>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>7 672 600</b>	<b>10 714 600</b>

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
SEB	0,95%	2022-12-28	1 500 000	
<b>Summa fastighetslån</b>			<b>12 214 600</b>	<b>12 802 100</b>

Föreningen har betalt en genomsnittlig ränta under året med 1,54% 2021 och 1,64% 2020.

Två av föreningens fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2022 (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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 267 000	16 267 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 267 000</b>	<b>16 267 000</b>

### Eventalförpliktelser

Fastigo	-	3 637
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>3 637</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 021	-
Förutbetalda årsavgifter och hyror	415 548	403 687
Upplupna kostnader för el, värme, vatten och renhållning	251 761	213 108
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 974	50 000
	<b>736 304</b>	<b>666 795</b>

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid extra föreningsstämma 2021-09-21, fattades beslut om genomförande av balkongprojektet enligt presenterat förslag. Vid stämman deltog 143 röstberättigade. Balkongprojektet hamnade tyvärr i Hyres- och arrendenämnden, som i mars 2022 meddelade att balkongprojektet inte kunde genomföras enligt det beslut som fattades på den extra stämman. Till följd av det inträffade har styrelsen beslutat att tills vidare avvakta med projektet.

## Underskrifter

Trollhättan 2022-05-02



Kjell Gustafsson  
Ordförande



Kenny Fransson



Jan Elfgrén



Josefine Andersson




Christer Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2022



Margareta Rydén



Tom Einarsson