

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Stensmedjan
763000-0334

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stensmedjan, 763000-0334, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 1996-02-05.

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.



Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.
Föreningen har el-avtal med Trollhättan Energi.
Föreningen har under året anlitat Segertoft & Partner AB samt Norberger Redovisning AB för biträde med löpande redovisning samt Concentra Revision AB för upprättande av årsbokslut.
Trappstädning har under året utförts av Bohusfrid AB.
Vaktmästeri har utförts i egen regi.
Vi har varit anslutna till Spikbussen som en säkerhet vid akut nödläge. Vid självförvårdad skada i fastigheten betalas deras insats av lägenhetsinnehavaren.
Hissarnas service och underhåll sköts av Curator AB.

Personal

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare.

Föreningsinformation mm

Föreningen fömedlar information genom utdelning av informationsblad.

Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret

Claes Holmqvist	ordförande
Emil Olsson	vice ordförande
Jan Elfgrén	kassör
Josefine Andersson	sekreterare
Christer Gustafsson	ledamot
Erik Granlund	suppleant
Alex Hansen	suppleant
Lena Hassel	suppleant
Roger Larsson	suppleant
Gunilla Mahrberg	suppleant
Föreningens revisorer	
Barbro Dahlström	revisor
Wera Johansson	revisor
Tobias Sandberg	revisorssuppleant

Valberedning har varit Kenny Fransson (sammankallande), Gunnel Einarsson och Christina Öst.

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Claes Holmqvist, sekreterare Josefine Andersson, ledamot Christer Gustafsson, suppleant Erik Granlund samt suppleant Gunilla Mahrberg.

I tur att avgå som revisorer är Wera Johansson och revisorssuppleant Tobias Sandberg.

I tur att avgå ur valberedningen är Kenny Fransson, Gunnel Einarsson, Christina Öst.

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

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämman hölls 2019-05-14, på stämman deltog 55 medlemmar. Vid stämman antogs ett förslag till nya stadgar.

Vid extra föreningsstämma 2019-11-26 presenterades nytt förslag till nya stadgar för föreningen vilka antogs. Dessa stadgar kommer bli föremål för ett andra beslut vid föreningens ordinarie årsstämma våren 2020. Först efter ett andra beslut och registrering av stadgarna hos Bolagsverket blir de nya stadgarna gällande.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december till 175 st (f å 161 st).

Medlemsomsättningen har under året varit 14 st (f å 19 st).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under 2019 utfört följande:

- möjlighet för medlemmar att betala via autogiro
- gemensam trädgårdsdag har anordnats
- arbete med översyn av stadgarna har genomförts

Reparation & underhållsåtgärder

Arbetet med att underhålla och förbättra fastigheten och trädgården pågår kontinuerligt, bland det som hänt i övrigt kan nämnas följande:

- Återställning av trädgården efter dräneringen av hus 5 är klar.
- Ny belysning i trädgården utförd i samband med återställning.
- Planteringar i nya rabatten är utförda.
- Ny plantering utanför 7D.

Under 2020 planeras följande åtgärder och underhållsarbeten:

- Genomlysning och uppdatering av föreningens investerings- och underhållsplan.
- Genomföra den obligatoriska ventilationskontrollen.
- Genomföra energideklarationen.
- Åtgärda fuktproblem i styrelserum.

Ekonomi

Under 2019 har årsavgiften för bostäder varit oförändrad och uppgår till ca 451 kr/kvm och år. I övrigt har översyn av hyror för p-platser gjorts och lett till en höjning till 150 kr per p-plats och månad.

För räkenskapsåret 2019 redovisar föreningen ett underskott om 382 kkr vilket stämmer väl överens med budgeterat. Bidragande orsaker till detta är större reparationer enligt ovan.

Per balansdagen 31 december uppgår föreningens totala egna kapital till ca 10,2 miljoner kronor och föreningens likvida medel uppgår till ca 988 kkr.

Budget 2020

Mot bakgrund av föreningens redovisade förluster och behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder på föreningens fastighet och med utgångspunkt från uppdaterad underhållsplan kommer styrelsen utreda behovet av förändring årsavgiften och fatta beslut om avgiftshöjning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'E0' at the bottom right.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kkr	4 627	4 583	4 573	4 458
Rörelseresultat, kkr	-160	232	786	213
Resultat efter finansiella poster, kkr	-382	499	553	-47
Eget kapital, kkr	10 216	10 597	11 392	10 839
Balansomslutning, kkr	23 622	24 542	25 996	25 766
Soliditet, %	43	43	44	42
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	451	451	451	440
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta, kr	1 243	1 290	1 338	1 385
Föreningens underhållsfond, kkr	10 181	9 981	10 276	9 876

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	9 981 050	223 027	10 597 382
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avsättning till underhållsfond			200 000	-200 000	
Avsättning till underhållsfond enl stadgar			339 000	-339 000	
Årets resultat				-381 729	-381 729
Vid årets slut	361 305	32 000	10 520 050	-697 702	10 215 653

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	23 027
årets resultat	-381 729
årets fondavsättning enligt stadgar	-339 000
	-697 702

behandlas så att från yttre underhållsfond överföra balanseras i ny räkning	-750 000
	52 298
	-697 702

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

HC HA
to


Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 627 167	4 582 751
Övriga rörelseintäkter	3	20 872	7 800
Summa rörelseintäkter		4 648 039	4 590 551
Rörelsekostnader			
Underhåll och reparationer	4	-1 219 814	-933 640
Driftskostnader	5	-2 731 396	-2 612 205
Personalkostnader	6	-372 557	-336 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-484 119	-475 681
Summa rörelsekostnader		-4 807 886	-4 357 883
Rörelseresultat		-159 847	232 668
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 480	6 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-226 362	-238 612
Summa finansiella poster		-221 882	-232 169
Resultat efter finansiella poster		-381 729	499
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-381 729	499
Skatter			
Årets resultat		-381 729	499

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	22 324 977	22 707 171
Inventarier, verktyg och installationer	11	162 432	222 164
Summa materiella anläggningstillgångar		22 487 409	22 929 335
Summa anläggningstillgångar		22 487 409	22 929 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 143	-
Övriga fordringar		32 930	37 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	103 278	81 297
Summa kortfristiga fordringar		146 351	118 418
Kassa och bank	13		
Kassa och bank		987 802	1 494 558
Summa kassa och bank		987 802	1 494 558
Summa omsättningstillgångar		1 134 153	1 612 976
SUMMA TILLGÅNGAR		23 621 562	24 542 311


 K NA
 EO

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		393 305	393 305
Fond för yttre underhåll		10 520 050	9 981 050
Summa bundet eget kapital		10 913 355	10 374 355
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-315 973	222 528
Årets resultat		-381 729	499
Summa fritt eget kapital		-697 702	223 027
Summa eget kapital		10 215 653	10 597 382
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	11 862 100	12 332 100
Summa långfristiga skulder		11 862 100	12 332 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	470 000	470 000
Leverantörsskulder		131 130	443 587
Skatteskulder		99	-
Övriga skulder		310 334	306 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	632 246	392 579
Summa kortfristiga skulder		1 543 809	1 612 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 621 562	24 542 311


 60

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. Jämförelseårets uppgifter har inte ändrats mht den nya principen.

I övrigt är 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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgift bostäder	4 470 876	4 470 876
Hyror bilplatser, förråd, gästlägenhet	115 790	91 913
Övriga intäkter	40 501	19 962
Summa	4 627 167	4 582 751

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Försäkringsersättning	20 872	7 800
Summa	20 872	7 800

Not 4 Underhåll och reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gemensamma utrymmen samt installationer	57 477	193 483
Hissar	77 797	60 294
Dörrar	192 087	356 301
Trädgård och planteringar	141 615	260 512
Övriga reparationer, in- och utvändiga	35 701	30 922
Dränering	711 505	827 128
Disposition ur fond för planerat underhåll		-795 000
Summa	1 216 182	933 640

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	77 665	74 522
Maskinförsäkring	490	492
Kabel-TV	32 471	-
Trappstädning	137 758	132 711
Inhyrd vaktmästartjänst	80 465	40 844
Renhållning och sophämtning	136 590	110 215
Reparation och underhåll (ej fastighet)	43 978	45 496
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial samt arbetskläder	8 453	17 867
Vatten och avlopp, kabel-TV	780 041	741 641
El och värme	1 026 271	1 076 021
Fastighetsavgift	212 058	205 898
Administration, tele, mötes- och bankkostnader m.m.	195 155	166 498
Summa	2 731 395	2 612 205

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Ovanstående medelantalet anställda avser enbart vaktmästare (deltid).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner, arvode och andra ersättningar:	313 036	242 203
Summa	313 036	242 203
Sociala kostnader	54 007	85 682
(varav pensionskostnader)	-	7 710

I ovanstående belopp ingår både styrelse och vaktmästare

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	382 194	382 194
Inventarier, verktyg och installationer	101 925	93 487
Summa	484 119	475 681

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter, övriga	4 480	6 443
Summa	4 480	6 443

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga (fastighetslån)	226 362	238 612
Summa	226 362	238 612

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 866 360	33 866 360
-Nyanskaffningar	-	-
	33 866 360	33 866 360
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 159 189	-10 776 995
-Årets avskrivning enligt plan	-382 194	-382 194
	-11 541 383	-11 159 189
Redovisat värde vid årets slut	22 324 977	22 707 171

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	775 340	734 590
-Nyanskaffningar	42 193	72 000
-Avyttringar och utrangeringar	-	-31 250
	817 533	775 340
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-553 176	-490 939
-Avyttringar och utrangeringar	-	31 250
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-101 925	-93 487
	-655 101	-553 176
Redovisat värde vid årets slut	162 432	222 164

Handwritten signature and initials

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV	76 617	74 949
Fastighetsförsäkring	6 955	6 348
Hiss	10 906	-
Övrigt	8 800	-
	<u>103 278</u>	<u>81 297</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel checkkonto	471 056	532 292
Bankmedel placeringskonto	516 746	962 266
	<u>987 802</u>	<u>1 494 558</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	470 000	470 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 880 000	1 880 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	9 982 100	10 452 100
Summa	12 332 100	12 802 100

Långgivare	Aktuell räntesats	Villkorsändring		
SEB	2,55 %	2024-12-28	2 790 100	3 260 100
SEB	1,34 %	2024-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	1,35 %	2020-12-28	3 042 000	3 042 000
SEB	1,61 %	2021-12-28	1 500 000	1 500 000
Summa			12 332 100	12 802 100

Föreningen har betalt en genomsnittlig ränta under året med 1,80 % 1,84 %

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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	3 586	3 385
Summa eventalförpliktelser	3 586	3 385

[Handwritten signature]

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	23 299	21 027
Förutbetalda årsavgifter och hyror	375 383	350 552
Upplupna kostnader för el, värme, vatten och renhållning	212 564	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 000	21 000
	632 246	392 579

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Till följd av Covid-19 utbrottet och risken för smittsprivning har regeringen på Folkhälsomyndighetens inrådan, beslutat att förbjuda offentliga tillställningar och sammankomster med över 50 deltagare. Ordinarie föreningsstämma ska enligt lag hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Det finns emellertid inga sanktioner för det fall att årsstämma hålls senare, även om det strider mot lag. Styrelsen i föreningen har med anledning av den uppkomna situationen beslutat att tills vidare inte kalla till ordinarie årsstämma i avvaktan på och med förhoppning om att restriktionerna för sammankomster förändras.


to

Underskrifter

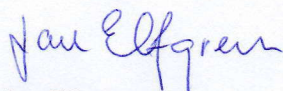
Trollhättan den



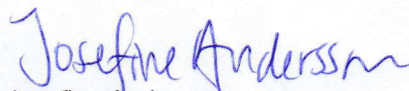
Claes Holmqvist
Ordförande



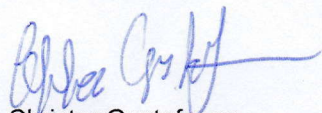
Emil Olsson



Jan Elfgrén



Josefine Andersson



Christer Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 maj 2020



Barbro Dahlström



Wera Johansson



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensmedjan
org nr 763000-0334

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stensmedjan för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trollhättan den

4 maj 2020



Barbro Dahlström



Wera Johansson