

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stensmedjan

763000-0334

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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 16 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 122 000 000 kr varav 83 000 000 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

Kenny Fransson	ordförande
Christer Gustafsson	vice ordförande
Jan Elfgrén	kassör
Josefine Andersson	sekreterare
Roger Larsson	ledamot
Kjell Gustafsson	suppleant
Tom Hassel	suppleant
Birgitta Larsson	suppleant
Föreningens revisorer	
Ann-Christine Christiansen	revisor
Tom Einarsson	revisor
Rasmus Lowenfalk	revisorssuppleant

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

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jan Elfgrén och Roger Larsson samt suppleanter Kjell Gustafsson och Tom Hassel.

Samtliga revisorer är valda på ett år.

I tur att avgå ur valberedningen är Gunnel Einarsson 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.

Ordinarie föreningsstämma, årsmöte, hölls 2022-05-19 och vid stämman deltog 57 st röstberättigade.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december 2022 till 183 st (föregående år 181 st).

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under 2022 bl a arbetat med följande:

- 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:

- målning av samtliga torkrum
- belysning tvättstugor och torkrum
- färdigställande av renoveringen i hobbyrummet hus 5
- installation av permanent grundvattenpump hus 5
- återställning av trädgården innergården vid hus 7
- uppdaterat grillplatsen
- stenlagt två nya uteplatser samt inköp av nya trädgårdsmöbler

Under 2023 planeras för följande åtgärder och underhållsarbeten:

- åtgärder avseende brandinfart vid hus 7
- planteringar innergården hus 7
- översyn av träd och trädgård
- målning av korridorer vid tvättstugor

Reparation och målning av p-platser är senarelagt på grund av asfaltspriserna.

Styrelsens arbete med översyn och uppdatering av föreningens investerings- och underhållsplan fortgår. Styrelsen bedömer, utifrån upprättad budget, att planerade åtgärder under 2023 kan finansieras med föreningens likvida medel utan ytterligare lånefinansiering.

Ekonomi

Under 2022 har årsavgiften för bostäder höjts med 3% och årsavgiften uppgick per balansdagen 31 december 2022 till 494 kr/kvm och år.

Föreningen har under 2022 utökat antalet p-platser för uthyrning till medlemmar genom att hyra fler p-platser av Trollhättans Missionskyrka.

För räkenskapsåret 2022 redovisar föreningen en vinst med 21 tkr.

Per balansdagen 31 december 2022 uppgår föreningens totala egna kapital till ca 10,3 mkr och föreningens likvida medel uppgår till ca 2,4 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 208%, föregående år 179%.

Föreningens fastighetslån är för närvarande amorteringsfria.

Budget 2023

Mot bakgrund av föreningens likviditet, redovisat eget kapital samt behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder på föreningens fastighet med utgångspunkt från uppdaterad underhållsplan och övriga kostnadsökningar avseende driftskostnader och ökat ränteläge, har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % fr o m 1 januari 2023. Årsavgiften uppgår därefter till 518 kr/kvm och år.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, kkr	5 036	4 867	4 751	4 627
Rörelseresultat, kkr	205	-110	607	-160
Resultat efter finansiella poster, kkr	21	-295	409	-382
Eget kapital, kkr	10 351	10 330	10 625	10 216
Balansomslutning, kkr	23 846	23 750	23 969	23 622
Soliditet, %	43	44	44	43
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	494	479	473	451
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta, kr	1 247	1 247	1 231	1 243
Föreningens underhållsfond, kkr	10 214	10 448	10 109	10 520

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

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Andels- kapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital/ Ansamlad förlust</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	361 305	32 000	10 448 050	-511 007	10 330 348
Uttnyttjande av yttre underhållsfond enligt beslut på årsstämma			-600 000	600 000	
Årlig avsättning till underhållsfond enl stadgar			366 000	-366 000	
Årets resultat				20 864	20 864
Vid årets slut	361 305	32 000	10 214 050	-256 143	10 351 212

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital:

balanserat resultat	88 993
årets resultat	20 864
årets fondavsättning enligt stadgar	-366 000
	-256 143
disponeras enligt följande:	
från yttre underhållsfond överföra	-380 000
balanseras i ny räkning	123 857
	-256 143

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 035 642	4 867 069
Övriga rörelseintäkter	3	2 430	18 644
Summa rörelseintäkter		5 038 072	4 885 713
Rörelsekostnader			
Underhåll och reparationer	4	-869 552	-1 098 031
Driftskostnader	5	-3 404 377	-3 297 608
Personalkostnader	6	-154 044	-151 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-405 030	-447 767
Summa rörelsekostnader		-4 833 003	-4 995 324
Rörelseresultat		205 069	-109 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 457	2 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-188 662	-187 709
Summa finansiella poster		-184 205	-184 961
Resultat efter finansiella poster		20 864	-294 572
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		20 864	-294 572
Skatter			
Årets resultat		20 864	-294 572

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	21 178 395	21 560 589
Inventarier, verktyg och installationer	11	8 443	31 279
Summa materiella anläggningstillgångar		21 186 838	21 591 868
Summa anläggningstillgångar		21 186 838	21 591 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 851	10 413
Övriga fordringar		19 362	23 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	192 043	176 540
Summa kortfristiga fordringar		250 256	209 968
Kassa och bank	13		
Kassa och bank		2 409 390	1 947 849
Summa kassa och bank		2 409 390	1 947 849
Summa omsättningstillgångar		2 659 646	2 157 817
SUMMA TILLGÅNGAR		23 846 484	23 749 685

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		393 305	393 305
Fond för yttre underhåll		10 214 050	10 448 050
Summa bundet eget kapital		10 607 355	10 841 355
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-277 007	-216 435
Årets resultat		20 864	-294 572
Summa fritt eget kapital		-256 143	-511 007
Summa eget kapital		10 351 212	10 330 348
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 672 600	7 672 600
Summa långfristiga skulder		7 672 600	7 672 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 542 000	4 542 000
Leverantörsskulder		264 076	166 483
Skatteskulder		21 252	12 727
Övriga skulder		281 294	289 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	714 050	736 304
Summa kortfristiga skulder		5 822 672	5 746 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 846 484	23 749 685

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgift bostäder	4 834 776	4 694 244
Hyror bilplatser, förråd, gästlägenhet	166 550	145 300
Övriga intäkter	34 316	27 525
Summa	5 035 642	4 867 069

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Övriga ersättningar och intäkter	2 430	18 644
Summa	2 430	18 644

Not 4 Underhåll och reparationer

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Gemensamma utrymmen samt installationer	309 393	301 156
Hissar	71 565	73 145
Dörrar	16 781	1 525
Trädgård och planteringar, innergårdsmiljö	380 775	7 468
Övriga reparationer, in- och utvändiga	83 837	47 771
Dränering	7 201	666 966
Summa	869 552	1 098 031

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	80 004	78 762
Maskinförsäkring	497	490
Trappstädning	151 310	149 162
Inhyrd vaktmästartjänst	461 164	563 764
Hyra parkeringsplatser	41 550	30 600
Snöröjning, halkbekämpning mm	44 988	
Reparation och underhåll (ej fastighet)	22 469	8 388
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial samt arbetskläder	68 260	19 898
Kabel-TV och telefoni för port	319 924	314 085
Vatten och avlopp	589 493	544 332
El och värme	1 029 005	1 087 320
Renhållning och sophämtning	145 686	127 813
Fastighetsavgift	233 926	224 686
Administration, tele, mötes- och bankkostnader m.m.	216 101	148 308
Summa	3 404 377	3 297 608

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner, arvode och andra ersättningar:	129 061	128 899
Summa	129 061	128 899
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	24 983 -	23 019 -

I ovanstående belopp ingår arvode och ersättningar till styrelse och övriga förtroendevalda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	382 194	382 194
Inventarier, verktyg och installationer	22 836	65 573
Summa	405 030	447 767

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	4 457	2 748
Summa	4 457	2 748

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader	188 662	187 709
Summa	188 662	187 709

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 866 360	33 866 360
	33 866 360	33 866 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 305 771	-11 923 577
-Årets avskrivning enligt plan	-382 194	-382 194
	-12 687 965	-12 305 771
Redovisat värde vid årets slut	21 178 395	21 560 589
Fastighetstaxeringsvärde		
Byggnader	83 000 000	77 000 000
Mark	39 000 000	36 000 000
Totalt	122 000 000	113 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	817 533	817 533
	817 533	817 533
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-786 254	-720 681
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 836	-65 573
	-809 090	-786 254
Redovisat värde vid årets slut	8 443	31 279

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	77 822	77 802
Fastighetsförsäkring	92 029	86 686
Hiss	3 782	2 982
Hyra p-platser	8 650	
Övrigt	9 760	9 070
	192 043	176 540

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel checkkonto	1 882 285	1 424 614
Bankmedel placeringskonto	527 105	523 235
	2 409 390	1 947 849

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	12 214 600	12 214 600
Nästa års amortering på fastighetslånen		-
Nästa års villkorsändringar av fastighetslån	-4 542 000	-4 542 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 672 600	7 672 600

Långgivare	Aktuell räntesats	Villkorsändring		
SEB	2,55 %	2024-12-28	2 672 600	2 672 600
SEB	1,34 %	2024-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	0,90 %	2022-12-28		3 042 000
SEB	0,95%	2022-12-28		1 500 000
SEB	4,02%	2023-12-28	3 042 000	
SEB	4,02%	2023-12-28	1 500 000	
Summa fastighetslån			12 214 600	12 214 600

Föreningen har betalt en genomsnittlig ränta under året med 1,54% 1,54%

Två av föreningens fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2023 (nästkommade räkenskapsår), vilket medför att denna skuld redovisas som kortfristig skuld. För närvarande sker ingen amortering på något av föreningens fastigetslån. Om fem år beräknas låneskulden uppgå till 12 214 600 kr.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Övriga eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 052	1 021
Förutbetalda årsavgifter och hyror	436 615	415 548
Upplupna kostnader för el, värme, vatten och renhållning	217 643	251 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 740	67 974
	714 050	736 304

Underskrifter

Trollhättan den 8 maj 2023


Kenny Fransson
Styrelseordförande


Christer Gustafsson


Jan Elfgrén


Josefine Andersson


Roger Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2023


Ann-Christine Christiansen


Tom Einarsson