

Styrelsen för

# **Bostadsrättsföreningen Stensmedjan**

763000-0334

får härmed avge

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Fastigheter och lägenhetuppgifter

Föreningen har under året ägt och förvaltat fastigheten Stensmedjan 5 i Trollhättans stad (Klintvägen 5-7). Fastigheten består av 154 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Vår självrisk vid varje skadetillfälle uppgår till ett halvt basbelopp. Skadedjursbekämpning ingår i försäkringen utan självrisk.

Medlemsomsättningen har under året varit 8 st (11 st).

### Styrelsens sammansättning m.m.

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:

Kjell Gustafsson	ordförande
Gun Kannisto	vice ordförande
Ann-Christine Christiansen	kassör
Eva Fransson	sekreterare
Hedy Liljefeldt	ledamot
Jennie Johansson	suppleant
Emil Olsson	suppleant
Tommy Hassel	suppleant
Leif Gustafsson	suppleant
Claes Holmqvist	suppleant

#### Föreningens revisorer

Slobodanka Cvetic	revisor
Wera Johansson	revisor
Eva Jörlind	suppleant
Elsy Rydén	suppleant

I tur att avgå/omval, styrelsen:

Kjell Gustafsson, Gun Kannisto, Eva Fransson, Tommy Hassel och Claes Holmqvist.

I tur att avgå/omval, revisorer:

Wera Johansson och Elsy Rydén

I tur att avgå/omval, valberedningen:

Rigmor Johansson och Kristina Gustafsson

Under året har det hållits 11 protokollförda ordinarie möten och många informella kontakter inom föreningen.

GK HL EF  
GK

## Förvaltning

Vår bokföring och ekonomiska förvaltning har under året ombesörjts av KPMG.  
Trappstädning och vaktmästeriservice utfördes av Stols Fastighetservice t.o.m. mars.  
Därefter har trappstädningen utförts av Core Service Management medan vaktmästeri har utförts i egen regi.  
Vi har varit anslutna till spikbussen som en säkerhet vid akut nödläge.  
Vid självförvällad skada i fastigheten betalas deras insats av lägenhetsinnehavaren.  
Hissarnas service och underhåll sköts av Callenberg AB.

Styrelsens ledamöter har utfört arbetsuppgifter som blivit eftersatta.

## Verksamheten

### Underhåll

Arbetet med att underhålla och förbättra fastigheten och trädgården pågår konternuerligt, bland det som hänt i övrigt kan nämnas följande.  
Samtliga plåtbeslag i fönstersmygar har målats och tvättmaskinerna i en av våra tvättstugor har bytts ut.

### Ekonomi

För räkenskapsåret redovisar föreningen en vinst på 308 100 kr.

## Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning	4 307 696	4 309 990	4 309 844	4 304 814	4 312 535
Resultat efter finansiella poster	308 100	740 527	776 125	576 948	956 384
Soliditet, %	76	69	74	74	74

## Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår stämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 814 480, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	15 921
Avsättning till yttre reparationsfond	300 000
Balanseras i ny räkning	498 559
<b>Summa</b>	<b>814 480</b>

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

g A SF  
gk

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter och hyror		4 307 696	4 309 990
Övriga rörelseintäkter	1	214 476	-
		<u>4 522 172</u>	<u>4 309 990</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll och reparationer	3	-726 319	-208 434
Fastighetsavgift		-172 800	-210 210
Driftskostnader	4	-2 510 341	-2 669 649
Personalkostnader	2	-366 481	-79 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-416 446	-390 316
<b>Rörelseresultat</b>		<u>329 785</u>	<u>751 607</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	6	648	812
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	33 884	49 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-56 217	-61 749
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>308 100</u>	<u>740 527</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>308 100</u>	<u>740 527</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>308 100</u>	<u>740 527</u>

SK 87  
SK 90

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	9	9 726 044	10 105 710
Inventarier	10	125 820	31 950
		<u>9 851 864</u>	<u>10 137 660</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	8 553	7 906
		<u>8 553</u>	<u>7 906</u>
		<u>9 860 417</u>	<u>10 145 566</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		2 030	-
Skattefordringar		14 656	-
Övriga fordringar		14 533	4 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	157 417	135 763
		<u>188 636</u>	<u>139 921</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	2 980 765	3 722 146
		<u>3 169 401</u>	<u>3 862 067</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 029 818</u>	<u>14 007 633</u>

✶ AL 87 SK  
all

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		393 305	393 305
Fond för yttre underhåll		8 676 050	7 976 050
		<u>9 069 355</u>	<u>8 369 355</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		506 380	481 775
Årets resultat		308 100	740 527
		<u>814 480</u>	<u>1 222 302</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 883 835</u>	<u>9 591 657</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 862 630	1 961 550
		<u>1 862 630</u>	<u>1 961 550</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Medlemmarnas reparationsfond		391 430	427 301
Kortfristig del av långfristig skuld		98 920	98 920
Leverantörsskulder		391 963	1 583 979
Skatteskulder		-	20 933
Övriga kortfristiga skulder		16 201	16 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	384 839	306 752
		<u>1 283 353</u>	<u>2 454 426</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 029 818</u>	<u>14 007 633</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	16 267 000	16 267 000
<b>Summa</b>	<b>16 267 000</b>	<b>16 267 000</b>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

H-8F  
all

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### Redovisning av intäkter

Intäkterna redovisas i det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Inventarier	20

SK 8F  
SK 9LL

## Noter

### Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Vinst avyttring inventarier	5 000	-
Lönebidrag */	209 476	-
<b>Summa</b>	<b>214 476</b>	<b>-</b>

\*/ Kostnad för erhållet lönebidrag uppgår till 23 917 kr och ingår i not 4 under punkten administration.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har från april 2013 anställt en vaktmästare utöver styrelsen.  
För jämförelseåret avses enbart styrelse.

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner, arvode och andra ersättningar	271 539	71 600
Sociala kostnader	87 911	2 424
(varav pensionskostnader)	7 431	-

### Not 3 Underhåll och reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Gemensamma utrymmen samt installationer	320 224	33 913
Hissar	45 620	1 197 086
Disposition ur fond för planerat underhåll	-	-1 086 750
Trädgård och planteringar	65 482	64 185
Övriga reparationer, in- och utvändiga	294 993	-
<b>Summa</b>	<b>726 319</b>	<b>208 434</b>

KS U SF  
GK all



## Not 4 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförsäkring	82 064	75 181
Maskinförsäkring	549	-
Kabel-TV	188 677	183 204
Trappstädning	124 500	120 000
Inhyrd vaktmästartjänst	105 000	351 656
Renhållning och sophämtning	95 615	79 891
Reparation och underhåll (ej fastighet)	29 275	22 305
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial samt transporter	36 724	34 726
Vatten och avlopp	267 911	269 019
El och värme	1 104 157	1 104 542
Tomträtt	308 880	308 880
Administration, tele, mötes- och bankkostnader m.m. */	166 989	120 245
<b>Summa</b>	<b>2 510 341</b>	<b>2 669 649</b>


\*/ I tidigare års årsredovisningar har styrelse- och revisionsarvode ingått i denna post. Detta har i år rättats då dessa arvoden även har ingått i noten 2. Även jämförelseåret har rättats.

## Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	379 666	379 666
Inventarier, verktyg och installationer	36 780	10 650
<b>Summa</b>	<b>416 446</b>	<b>390 316</b>

## Not 6 Resultat från värdepapper

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Utdelning	-	230
Värdeförändringar fond	648	582
<b>Summa</b>	<b>648</b>	<b>812</b>

  
 SK  
 acc

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter, övriga	33 884	49 857
<b>Summa</b>	<b>33 884</b>	<b>49 857</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	56 217	61 749
<b>Summa</b>	<b>56 217</b>	<b>61 749</b>

### Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 983 330	18 983 330
	18 983 330	18 983 330
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 877 620	-8 497 954
-Årets avskrivning enligt plan	-379 666	-379 666
	-9 257 286	-8 877 620
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 726 044</b>	<b>10 105 710</b>

### Not 10 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	572 363	572 363
-Nyanskaffningar	130 650	-
-Avyttringar och utrangeringar	-100 615	-
	602 398	572 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-540 413	-529 773
-Avyttringar och utrangeringar	100 615	10
-Årets avskrivning enligt plan	-36 780	-10 650
	-476 578	-540 413
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>125 820</b>	<b>31 950</b>

H. SF  
SK all

### Not 11 Värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 684	10 454
-Tillkommande tillgångar	-	230
-Värdereglering, ackumulerad	-2 131	-2 778
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 553</b>	<b>7 906</b>

### Specifikation värdepapper

Länsförsäkringar, Trygghetsfond

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Tomträttsavgäld	77 220	77 220
Kabel-TV	48 196	47 164
Fastighetsförsäkring	7 022	6 404
Övriga	4 975	4 975
Lönebidrag	20 004	-
<b>157 417</b>	<b>157 417</b>	<b>135 763</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	2 328	2 194
Bankmedel checkkonto	1 130 199	1 871 714
Bankmedel Placeringskonto	1 848 238	1 848 238
<b>2 980 765</b>	<b>2 980 765</b>	<b>3 722 146</b>

H-8F  
SK all

### Not 14 Eget kapital

	<i>Insats- och stiftelsekapital</i>	<i>Underhålls- fond - yttre</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	393 305	7 976 050	481 775	740 526
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Vinstdisposition		700 000	24 605	-740 526
Disposition ur Årets resultat				308 100
<b>Vid årets slut</b>	<b>393 305</b>	<b>8 676 050</b>	<b>506 380</b>	<b>308 100</b>

Avsättning till medlemarnas reparationsfond uppgick till 15 921 kr (15 921 kr).

### Not 15 Fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Skuldbelopp</i>
SEB	2,77 (2,77) %	1 961 550	2 060 470
Avgår kortfristig del		-98 920	-98 920
		<b>1 862 630</b>	<b>1 961 550</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar, SEB utnyttjad del av pantbrev	1 961 550	2 060 470
Obelånad del av pantbrev	14 305 450	14 206 530
<b>Summa fastighetsinteckningar</b>	<b>16 267 000</b>	<b>16 267 000</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Personrelaterade kostnader	41 135	5 608
Förskottsbetalda hyresintäkter	314 165	280 145
Administration och bokslut	21 000	21 000
	<b>376 300</b>	<b>306 753</b>

H 8F  
SK 9A

## Underskrifter

Trollhättan den



Gunn Kannisto



Eva Fransson



Ann-Christine Christiansson



Hedy Liljefeldt



Kjell Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

23/3 2014



Slobodanka Cvetic



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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionssed 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

23/3 2014

Slobodanka Cvetic

Slobodanka Cvetic

S

Wera Johansson

Wera Johansson