

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stensmedjan

763000-0334

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stensmedjan, 763000-0334, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar 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 15 st (14 st).

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:

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

Föreningens revisorer

Slobodanka Cvetic	revisor
Wera Johansson	revisor
Eva Jörlind	suppleant
Kerstin Olsson	suppleant

I tur att avgå, styrelsen:

Ann-Christine Christiansen, Emil Olsson, Hedy Liljefeldt, Jennie Johansson samt Leif Gustafsson

I tur att avgå, revisorer:

Slobodanka Cvetic samt Eva Jörlind

I tur att avgå, valberedningen:

Rigmor Johansson, Gun Kannisto samt Rickard Larsson

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

Förvaltning

Vår bokföring och ekonomiska förvaltning har under året ombesörjts av Norberger Redovisning AB. Trappstädning har under året utförts av Core Service Management. 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 Callenberg AB.

Styrelsens ledamöter har utfört arbetsuppgifter som blivit eftersatta.

Underhåll

Arbetet med att underhålla och förbättra fastigheten och trädgården pågår konternuerligt, bland det som hänt i övrigt kan nämnas följande. Belysningen i trapphus har bytts ut. Översyn och reparation av takpapp på yttertaken.

Ekonomi

För räkenskapsåret redovisar föreningen en vinst på 390 737 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen förvärvat marken där fastigheterna är belägna.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 339 599	4 307 696	4 309 990	4 309 844
Resultat efter finansiella poster	390 737	308 100	740 527	776 125
Soliditet, %	38	76	69	74

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 889 296, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	15 921
Avsättning till yttre reparationsfond	300 000
Balanseras i ny räkning	573 375
Summa	889 296

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		4 339 599	4 307 696
Övriga rörelseintäkter	2	272 216	214 476
Summa rörelseintäkter		<u>4 611 815</u>	<u>4 522 172</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll och reparationer		-601 069	-726 319
Driftkostnader	3,4,5	-2 797 835	-2 737 140
Personalkostnader	6	-374 925	-312 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-416 446	-416 446
Summa rörelsekostnader		<u>-4 190 275</u>	<u>-4 192 386</u>
Rörelseresultat		<u>421 540</u>	<u>329 786</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23 994	34 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-54 797	-56 217
Summa finansiella poster		<u>-30 803</u>	<u>-21 686</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>390 737</u>	<u>308 100</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>390 737</u>	<u>308 100</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>390 737</u>	<u>308 100</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	23 946 378	9 726 044
Inventarier, verktyg och installationer	11	89 040	125 820
Summa materiella anläggningstillgångar		24 035 418	9 851 864
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	9 555	8 553
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 555	8 553
Summa anläggningstillgångar		24 044 973	9 860 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 030
Övriga fordringar		38 979	29 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	81 198	157 417
Summa kortfristiga fordringar		120 177	188 636
<i>Kassa och bank</i>	14		
Kassa och bank		3 005 498	2 980 765
Summa kassa och bank		3 005 498	2 980 765
Summa omsättningstillgångar		3 125 675	3 169 401
SUMMA TILLGÅNGAR		27 170 648	13 029 818

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grund- och insatskapital		393 305	393 305
Summa bundet eget kapital		393 305	393 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 474 609	9 182 430
Årets resultat		390 737	308 100
Summa fritt eget kapital		9 865 346	9 490 530
Summa eget kapital		10 258 651	9 883 835
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	15 212 000	1 862 630
Summa långfristiga skulder		15 212 000	1 862 630
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		415 543	391 963
Övriga skulder	16	854 222	506 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 232	384 839
Summa kortfristiga skulder		1 699 997	1 283 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 170 648	13 029 818

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 267 000	16 267 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	-	-
Summa ställda säkerheter	16 267 000	16 267 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Vinst avyttring inventarier	-	5 000
Lönebidrag */	272 216	209 476
Summa	272 216	214 476

*/ Kostnad för erhållet lönebidrag uppgår till 43 543 kr (23 917 kr) och ingår i not 5 under punkten administration.

Not 3 Fastighetsavgift

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Fastighetsavgift	172 800	172 800

Not 4 Underhåll och reparationer

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Gemensamma utrymmen samt installationer	317 615	320 224
Hissar	50 284	45 620
Trädgård och planteringar	58 761	65 482
Övriga reparationer, in- och utvändiga	174 409	294 993
Summa	601 069	726 319

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	84 957	82 064
Maskinförsäkring	612	549
Kabel-TV	192 784	188 677
Trappstädning	143 967	124 500
Inhyrd vaktmästartjänst	130 221	105 000
Renhållning och sophämtning	108 457	95 615
Reparation och underhåll (ej fastighet)	14 808	29 275
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial samt arbetskläder	27 669	36 724
Vatten och avlopp	287 652	267 911
El och värme	1 074 407	1 104 157
Tomträtt	308 880	308 880
Administration, tele, mötes- och bankkostnader m.m.	188 223	166 989
Summa	2 562 637	2 510 341

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Ovanstående medelantalet anställda avser enbart vaktmästare.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner, arvode och andra ersättningar:	324 606	271 539
Summa	324 606	271 539
Sociala kostnader	103 535	87 911
(varav pensionskostnader)	9 686	7 431

I ovanstående belopp ingår både styrelse och vaktmästare

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	379 666	379 666
Inventarier, verktyg och installationer	36 780	36 780
Summa	416 446	416 446

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter, övriga	22 992	33 884
Värdeförändring fond	1 002	648
Summa	23 994	34 532

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, övriga (fastighetslån)	54 797	56 217
Summa	54 797	56 217

Upplysningar till balansräkning

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 983 330	18 983 330
-Nyanskaffningar	14 600 000	-
	<u>33 583 330</u>	<u>18 983 330</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 257 286	-8 877 620
-Årets avskrivning enligt plan	-379 666	-379 666
	<u>-9 636 952</u>	<u>-9 257 286</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 946 378	9 726 044

Nyanskaffningar avser förvärv av marken där byggnaderna är belägna.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	602 398	572 363
-Nyanskaffningar	-	130 650
-Avyttringar och utrangeringar	-	-100 615
	<u>602 398</u>	<u>602 398</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-476 578	-540 413
-Avyttringar och utrangeringar	-	100 615
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-36 780	-36 780
	<u>-513 358</u>	<u>-476 578</u>
Redovisat värde vid årets slut	89 040	125 820

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 684	10 684
-Ackumulerad värdering	-1 129	-2 131
Redovisat värde vid årets slut	9 555	8 553

Ovanstående värdepapper avser Länsförsäkringar Trygghetsfond

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Tomträtsavgäld	-	77 220
Kabel-TV	48 773	48 196
Fastighetsförsäkring	7 233	7 022
Lönebidrag	19 942	20 004
Övrigt	5 250	4 975
	81 198	157 417

Not 14 Kassa och bank

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Kassa	-	2 328
Bankmedel checkkonto	3 005 498	1 130 199
Bankmedel placeringskonto	-	1 848 238
	3 005 498	2 980 765

Not 15 Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	393 305	8 676 050	814 480
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond			-15 921
Avsättning till yttre reparationsfond		300 000	-300 000
Årets resultat			390 737
Vid årets slut	393 305	8 976 050	889 296

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	470 000	98 920
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 880 000	395 680
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 332 000	1 466 950
Summa	15 682 000	1 961 550

Långgivare	Aktuell räntesats	Villkorsändring		
SEB	2,55 %	2024-12-28	5 000 000	-
SEB	1,65 %	2019-12-28	5 000 000	-
SEB	1,23 %	2016-12-28	4 182 000	-
SEB	1,18 %	2015-03-28	1 500 000	-
SEB	2,77 %		-	1 961 550
Summa			15 682 000	1 961 550

Föreningen har betalt en genomsnittlig ränta under året med 2,87 % 2,80 %

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	16 267 000	16 267 000
Obelånad del av pantbrev	-	-14 305 450
	16 267 000	1 961 550

Underskrifter

Trollhättan den 11 mars 2015

Kjell Gustafsson

Claes Holmqvist

Ann-Christine Christiansson

Eva Fransson

Emil Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Slobodanka Cvetic

Wera Johansson