

2021-03-28

Till dig som är medlem i BRF Steningen 2

Här kommer dokument inför den digitala årsstämman som hålls
tisdag ~~13 april~~ 2021, kl. 19.00.

4 maj

Runt 6 april får du mer information om den digitala stämman. Då får även du som inte kan delta i den digitala stämman information om hur du gör för att poströsta i förväg.

Dokumenterna kommer också att ligga på föreningens hemsida
steningen2.se

Har du glömt lösenordet? Kontakta styrelsen, kontaktuppgifter finns på tavlan vid övre entrén.

Hälsningar

Styrelsen för BRF Steningen 2

4 maj

Ordinarie årsstämma den 13 april 2021 klockan 19.00
Digital stämma med möjlighet till poströstning i förväg

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän och tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelse, revisor och valberedning
14. Fastställande av budget
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Motioner
 - a. Parkeringsavgift
 - b. Parkeringsavgift
 - c. Utökad sopsortering i föreningen
19. **Beslut** om bergvärme, se separat information
20. Stämmans avslutande.

Bilagor:

- Årsredovisning
- Revisionsberättelse
- Budget
- Motioner
- Underlag till beslut om bergvärme

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Steningen 2 består av 32 lägenheter varav 1 hyreslägenhet (sedan slutet av året) samt en kontorslokal uthyrd till Stadsdelsförvaltningen i Enskede/Årsta/Vantör. Fastigheten, byggd 1947, har av Stockholms Stadsmuseum bedömts ha ett betydande kulturhistoriskt värde och fasaden är därför K-märkt.

Styrelse

Styrelsen har bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

Annika Blomberg, ordförande

Victor Månsson, sekreterare

Majd Salman, kassör

Christoffer Thåström, ledamot

Rolf Eriksson, ledamot

Anna Sundman, ledamot (avgick i oktober)

Suppleant

Olle Sparring

Cecilia Uddenfeldt Wort

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

Då året påverkades av pandemin kom i stort sett alla styrelsemöten att genomföras digitalt. Både årsstämma och extrastämma genomfördes digitalt.

Väsentliga händelser under 2020

Året har i mycket kommit att präglas av renoveringar och vissa investeringar i samband med det. Det största arbetet var renoveringen av tak och fasad. En sammanfattning av ekonomin och en översikt av vad som gjordes finns på vår hemsida.

Efter beslut på en extrastämma den 1 april öppnades den gamla piskbalkongen upp till en terrass i söderläge. Samtidigt isolerades vinden med lösull för bättre värmeekonomi.

Vår inkommande el uppgraderades till 200 A när den gamla inkommande elledningen behövde bytas ut. Samtidigt drogs nya 3-faskablar till alla lägenheter och nya elskåp med jordfelsbrytare installerades.

Styrelsen har också tagit beslut om att starta en "förstudie" om ett kommande stambyte. Tyvärr har arbetet inte riktigt kommit igång på grund av pandemin men förhoppningen är att återstarta det hösten 2021.

Likasa togs beslut om att inspektera vårt skyddsrum som just nu har en del brister.

Handwritten signatures and initials: TB, DS, M, 15, TH.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med bergvärme och ett förslag beräknas kunna presenteras på årsstämman 2021.

En långvarig vattenläcka i ett badrum har åtgärdats.

Styrelsen har tagit beslut om att anlita ADB för den dagliga fastighetsskötseln.

Efter att ha varit vilande under ett antal år har vår hemsida återuppstått som fågeln Fenix ur askan i en ny och modern tappning.

Sålda lägenheter

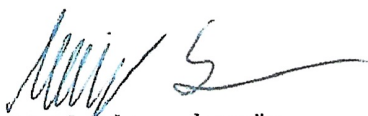
Under året har 1 bostadsrätt bytt ägare.



Annika Blomberg, ordförande



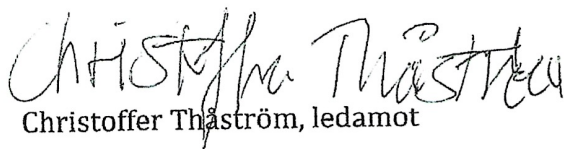
Victor Månsson, sekreterare



Majd Salman, kassör



Rolf Eriksson, ledamot



Christoffer Thåström, ledamot

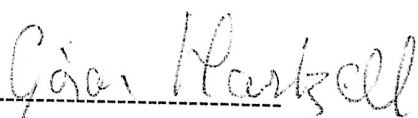
REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Steningen 2
Org nr: 716460- 3107

Undertecknad av **Bostadsrättsföreningen Steningen 2** vald revisor har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Bokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och god föreningsledning och jag tillstyrker :

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet föres i ny räkning
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Årsta 2021-03-22



Göran Hartzell
1603

Brf Steningen 2

Org.nr: 716460-3107

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Steningen 2, organisationsnummer 716460-3107, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Steningen 2 består av 32 lägenheter varav 1 hyreslägenhet (sedan slutet av året) samt en kontorslokal uthyrd till Stadsdelsförvaltningen i Enskede/Årsta/Vantör. Fastigheten, byggd 1947, har av Stockholms Stadsmuseum bedömts ha ett betydande kulturhistoriskt värde och fasaden är därför K-märkt.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	31	2 108
Summa	31	2 108

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²	Årshyra (kr)
2 rok	1	58	63 492
Summa	1	58	63 492

Totalt antal bostadslägenheter: 32

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m ²	Varav uthyrt	Hyra kr/m ²	Kontrakts- längd
1	128	128	1 400	2022-09-30

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 2 294

Styrelse

Ordförande	Annika Blomberg
Ledamot	Rolf Eriksson
Ledamot	Victor Månsson
Ledamot	Majd Salman
Ledamot	Christoffer Thåström
Suppleant	Sven Olof Sparring
Suppleant	Cecilia Uddefeldt Wort

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Intern Göran Hartzell

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

48 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Året har i mycket kommit att präglas av renoveringar och vissa investeringar i samband med det. Det största arbetet var renoveringen av tak och fasad. En sammanfattning av ekonomin och en översikt av vad som gjordes finns på vår hemsida. Efter beslut på en extrastämma den 1 april öppnades den gamla piskbalkongen upp till en terrass i söderläge. Samtidigt isolerades vinden med lösull för bättre värmeekonomi. Vår inkommande el uppgraderades till 200 A när den gamla inkommande elledningen behövde bytas ut. Samtidigt drogs nya 3-faskablar till alla lägenheter och nya elskåp med jordfelsbrytare installerades. Styrelsen har också tagit beslut om att starta en "förstudie" om ett kommande stambyte. Tyvärr har arbetet inte riktigt kommit igång på grund av pandemin men förhoppningen är att återstarta det hösten 2021. Likaså togs beslut om att inspektera vårt skyddsrum som just nu har en del brister. Styrelsen har fortsatt sitt arbete med bergvärme och ett förslag beräknas kunna presenteras på årsstämman 2021. En långvarig vattenläcka i ett badrum har åtgärdats. Styrelsen har tagit beslut om att anlita ADB för den dagliga fastighetsskötseln. Efter att ha varit vilande under ett antal år har vår hemsida återuppstått som fågeln Fenix ur askan i en ny och modern tappning.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 404	1 445	1 459	1 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	-563	-213	-242	-165
Soliditet ¹ , %	73	80	75	77

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 355 177	9 839 359	616 647	-1 939 222	-213 394	23 658 567
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			278 000	-278 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-213 394	213 394	0
Årets resultat					-562 694	-562 694
Belopp vid årets utgång	15 355 177	9 839 359	894 647	-2 430 616	-562 694	23 095 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 430 616
Årets resultat	-562 694
Totalt	-2 993 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	278 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-208 053
Balanseras i ny räkning	-3 063 257
Totalt	-2 993 310

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 404 026	1 445 350
Övriga rörelseintäkter	3	1 423	3 019
Summa Rörelseintäkter		1 405 449	1 448 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 250 223	-1 115 596
Övriga externa kostnader	5	-76 676	-81 686
Personalkostnader	6	-71 772	-45 799
Avskrivningar		-482 453	-311 813
Summa Rörelsekostnader		-1 881 124	-1 554 894
RÖELSERESULTAT		-475 675	-106 525
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 610	2 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-88 629	-109 028
Summa Finansiella poster		-87 019	-106 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-562 694	-213 394
RESULTAT FÖRE SKATT		-562 694	-213 394
ÅRETS RESULTAT		-562 694	-213 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	31 228 434	23 424 254
Summa materiella anläggningstillgångar		31 228 434	23 424 254
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 228 434	23 424 254
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		750	8 063
Övriga fordringar	10	56 397	4 474 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 021	47 447
Summa kortfristiga fordringar		106 168	4 530 508
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	344 204	1 675 068
Summa kassa och bank		344 204	1 675 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		450 372	6 205 576
SUMMA TILLGÅNGAR		31 678 806	29 629 830

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		25 194 536	25 194 536
Fond för yttre underhåll		894 647	616 647
Summa bundet eget kapital		26 089 183	25 811 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 430 616	-1 939 222
Årets resultat		-562 694	-213 394
Summa fritt eget kapital		-2 993 310	-2 152 616
SUMMA EGET KAPITAL		23 095 873	23 658 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 000 030	5 500 000
Summa långfristiga skulder		8 000 030	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		236 434	135 707
Skatteskulder		113 472	108 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	232 997	227 228
Summa kortfristiga skulder		582 903	471 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 678 806	29 629 830

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen. Bristande jämförbarhet kan därför föreligga.

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader	120 år
Balkongrenovering	50 år
Fönsterrenovering	30 år
Stamrenovering	20 år
Fiberbredband	10 år
Fasadrenovering	50 år
Elinstallation	36 år

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 063 983	1 058 567
Övriga årsavgifter	43 163	43 200
	1 107 146	1 101 767
Hysesintäkter		
Bostäder	62 489	117 640
Lokaler	179 200	159 093
Garage och p-platser	55 191	66 850
	296 881	343 583
Totalt nettoomsättning	1 404 027	1 445 350

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	1 423	3 019
Totalt övriga rörelseintäkter	1 423	3 019

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	129 652	45 369
Uppvärmning	382 450	430 309
Vatten	62 556	42 432
Sophämtning	39 096	28 977
	613 753	547 087
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service och besiktningsskostnader	12 160	12 714
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ	42 231	21 287
Trädgårdsskötsel	0	2 875
Snöröjning	11 380	18 877
	53 611	43 039
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	46 080	45 600
TV	9 137	8 992
	55 217	54 592
Övriga driftkostnader		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 568	55 904
Övriga driftkostnader	176 035	229 484
	233 603	285 388
Reparation		
Byggnad	63 655	68 997
Underhåll		
Byggnad	208 053	103 779
Totalt operativ drift och underhåll	1 240 052	1 115 596

Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	37 510	39 206
Kommunikation		
Övrig kommunikation	7 425	8 173
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringar	31 741	34 307
Totalt övriga externa kostnader	76 676	81 686

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	71 772	24 775
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	21 024
Totalt personalkostnader	71 772	45 799

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020	2019
Ränta från bank och avräkningskonto	1 610	2 159
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 610	2 159

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	87 993	108 396
Räntekostnader skattekonto	636	632
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	88 629	109 028

Not 9. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	18 950 763	18 950 763
Anskaffningsvärde mark	8 688 714	8 688 714
Inköp	8 286 633	0
Utgående anskaffningsvärden	35 926 110	27 639 477
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 215 223	- 3 903 410
Årets avskrivningar	- 482 453	- 311 813
Utgående avskrivningar	-4 697 676	-4 215 223
Utgående redovisat värde	31 228 434	23 424 254
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 296 000	23 296 000
Taxeringsvärde mark	26 488 000	26 488 000
	49 784 000	49 784 000

Not 10. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	56 397	-2
Övrig kortfristiga fordringar	4 475 000	0
Summa	4 531 397	-2

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald förvaltning	9 390	9 392
Förutbetald Com Hem	2 291	2 284
Förutbetald Försäkringspremie	29 660	25 809
Uppl ränteintäkter	0	9 962
Förutbetald Bredband	7 680	0
Summa	49 021	47 447

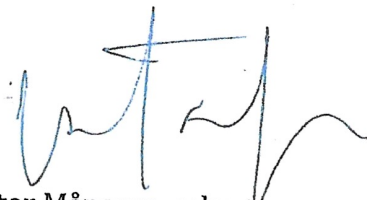
Not 12. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Hnadsbanken	332 919	1 060 434
Skandia likvidkonto	9 675	19 675
SBAB	1 610	594 959
Summa	344 204	1 675 068

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	143 895	147 949
Upplupen kostnad EL	4 902	4 586
Upplupen kostnad Värme	50 788	54 981
Upplupen kostnad Vatten	9 000	0
Upplupen kostnad Sophämtning	4 700	0
Övriga interimsskulder	19 713	19 713
Summa	232 998	227 229

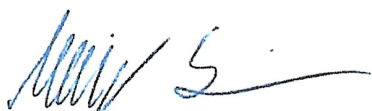
Not 14. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
Summa:	10 650 000	10 650 000



Annika Blomberg, ordförande



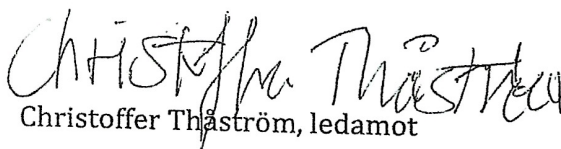
Victor Månsson, sekreterare



Majd Salman, kassör



Rolf Eriksson, ledamot



Christoffer Thåström, ledamot

Min revisionsberättelse beträffande detta årsbokslut har
avgivits 2021-03-22



.....

Göran Hartzell

Brf Steningen 2 budget 2021

Förändring av årsavgift: 3,0%

Inflation: 0,5%



Intäkter	Budget 2021	Korrigerig (+/-)	Prognos 2020	Utfall 2019	Kommentarer
Årsavgifter	1 129 000		1 053 129	1 058 567	Avgiftshöjning 3%
Hysesintäkter bostäder	63 000		62 156	117 640	
Hysesintäkter lokaler	179 000		179 200	159 093	
Hysesintäkter garage & p-platser	71 400	- 4 600	49 789	66 850	En p-plats borttagen
Övriga intäkter och ersättningar	43 000		43 168	46 219	
Intäkter	1 485 400		1 387 442	1 448 369	

Kostnader	Budget 2021	Korrigerig (+/-)	Prognos 2020	Utfall 2019	Kommentarer
Markskötsel	-		-	2 875	
Städning	43 000		42 360	21 287	
Hissar	11 000		11 081	12 714	
Reparationer	69 000		80 373	68 997	Enligt schablon 30 kr/kvm
Underhåll	283 000	- 64 000	10 605 788	103 779	Värmeslingor tak 180000
Övriga driftkostnader	90 000		68 000		
El	36 000		36 158	45 369	
Värme	401 000		399 350	430 309	
Vatten	54 000		65 408	42 432	
Sophämtning	35 000		35 003	28 977	
Snöröjning	9 000		9 104	18 877	
Försäkring	36 000		34 412	34 307	
Kabel TV	9 000		9 136	8 992	Com Hem
Fastighetskatt	12 000		11 840	11 840	
Kommunal fastighetsavgift	46 000		45 728	44 064	
Förbrukningsmaterial och inventarier	20 000	10 000	51 388	41 816	ny skrivare
Bredband	46 000		46 080	45 600	
Ekonomisk förvaltning	38 000		37 529	39 206	
Konsultarvoden	200 000	150 000	129 359	158 407	Förstudie bergvärme, stamrenovering, 100k + 100k
Medlemsavgifter	5 000		5 184	5 842	Fastighetsägarna
Övrigt	19 000		19 225	31 592	Porto, bank, IT, styrelsekostnader
Styrelsearvoden	58 000		58 072	35 998	
Sociala avgifter	18 000		13 699	9 801	
Räntor	83 000		83 056	106 869	Saknar underlag för nytt HB lån
Kostn före avskr	1 621 000		11 897 333	1 349 950	
Avskrivningar	312 000		311 813	311 813	
Kostn efter avskr	1 933 000		12 209 146	1 661 763	

Resultat					
Resultat före avskrivningar	-	135 600	-	10 509 891	98 419
Resultat efter avskrivningar	-	447 600	-	10 821 704	213 394
Årlig amortering					
Investering / värdehöjande underhåll					
Förväntat kassaflöde	-	135 600			
Avgiftsändring för att nå balanserat resultat		40%			

Brf Steningen 2 budget 2021

Förändring av årsavgift: 3,0

Inflation: 0,5

Intäkter	Budget 2021	Korrigerig (+/-)	Justering	Prognos 2020
Årsavgifter	1 129 000		1 096 546	1 053 129
Hysesintäkter bostäder	63 000		63 489	62 156
Hysesintäkter lokaler	179 000		179 200	179 200
Hysesintäkter garage & p-platser	71 400	-4 600	75 600	49 789
Övriga intäkter och ersättningar	43 000		43 168	43 168
Intäkter	1 485 400			1 387 442

Kostnader				
Markskötsel	0		0	0
Städning	43 000		42 360	42 360
Hissar	11 000		11 081	11 081
Reparationer	69 000		69 090	80 373
Underhåll	283 000	-64 000	345 450	10 605 788
Övriga driftkostnader	90 000		90 000	68 000
El	36 000		36 158	36 158
Värme	401 000		399 350	399 350
Vatten	54 000		54 000	65 408
Sophämtning	35 000		35 003	35 003
Snöröjning	9 000		9 104	9 104
Försäkring	36 000		35 592	34 412
Kabel TV	9 000		9 136	9 136
Fastighetskatt	12 000		11 840	11 840
Kommunal fastighetsavgift	46 000		45 728	45 728
Förbrukningsmaterial och inventarier	20 000	10 000	10 000	51 388
Bredband	46 000		46 080	46 080
Ekonomisk förvaltning	38 000		37 529	37 529
Konsultarvoden	200 000	150 000	50 000	129 359
Medlemsavgifter	5 000		5 184	5 184
Övrigt	19 000		19 225	19 225
Styrelsearvoden	58 000		58 072	58 072
Sociala avgifter	18 000		18 246	13 699
Räntor	83 000		83 056	83 056
Kostn före avskr	1 621 000			11 897 333
Avskrivningar	312 000		311 813	311 813
Kostn efter avskr	1 933 000			12 209 146
Resultat				
Resultat före avskrivningar	-135 600			-10 509 891
Resultat efter avskrivningar	-447 600			-10 821 704

Årlig amortering				
Investerig / värdehöjande underhåll				
Förväntat kassaflöde	-135 600			
Avgiftsändring för att nå balanserat resultat	40%			

Årsstämma år 2021 i Steningen 2

Motioner

18 a

Motion gällande parkeringsavgifter (Henrik Rex Jakobsson)

Fullt medveten om det kontroversiella i frågan vill jag ändå att föreningen på nytt ser över nivån på den avgift vi tar ut för våra parkeringsplatser.

Idag är avgiften betydligt lägre än vad det kostar att stå på gatan. Förutom det lägre priset så är bekvämligheten med en egen, garanterad, underhållen plats intill huset också helt överlägsen.

Enligt stadgar så avgörs avgiftens storlek av föreningens styrelse. Då denna och tidigare styrelser ser ut att ha haft en majoritet med egen plats ger detta en risk för jäv (jag vet dock att ni är duktiga på att jobba för hela föreningens bästa).

Jag avser inte att ställa grupper mot varandra utan ber er istället att tänka på var vi ska hitta nödvändiga intäkter till föreningen - genom hyreshöjning som drabbar oss alla eller avgiftshöjning för de idag jämförelsevis billiga p-platserna...?

En annan aspekt är den för bostadsrättsföreningar gällande likabehandlingsprincipen (även kallad likhetsprincipen). Då den medlem som har en plats idag betalar mindre än den medlem som betalar boendeparkering utgör detta en förmån som inte kan komma alla medlemmar till gagn.

Jag yrkar att föreningen höjer avgiften till samma nivå som stadens avgift för boendeparkering i området (för närvarande 500:- per månad) samt att detta formuleras så att dessa nivåer följs åt.

En marknadsanpassning hade gett det dubbla men påtalar detta endast för att ge den föreslagna nivån en jämförelse.

Styrelsens svar

Enligt våra stadgar är det styrelsen som sätter avgifterna i föreningen. Vi vill därför avslå att beslut fattas på stämman utan att frågan hänskjuts till styrelsen. Styrelsen motsätter sig inte en höjning av parkeringsavgifter.

18b

Motion gällande utökad sopsortering (Eva Svedberg)

Jag föreslår att vi undersöker möjligheten att utöka sopsorteringen vid vårt hus med 2 eller 3 sopkärl för t ex plast papper metall eller glas. Lämplig plats är mitt emot de kärlen som finns där idag!

Styrelsens svar

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Styrelsen anser att de möjligheter som finns till sopsortering är tillräckliga i dagsläget samt att en ökad sophantering innebär ökade kostnader för föreningen som helhet och medför en nedsatt estetik vid porten från Steningevägen.

18c

Motion gällande parkeringsavgifter (Anna Sundman)

Jag vill lämna in en motion om organisering av budget enligt mer långsiktiga och tydliga principer som ligger till grund för vår gemensamma ekonomi i enighet med våra stadgar.

Vi har i fastigheten 3 typer av ytor

- 1 Medlemmarnas privata lägenheter
- 2 Medlemmarnas gemensamma ytor, bekostas och används gemensamt
- 3 Medlemmarnas gemensamma ytor, som upplåts för privat användning (lokal, hyreslägenhet, parkeringsplatser).

I nuläget har vi vad jag kan se inga tydliga principer som prissättningen utgått ifrån. Tolkning av bostadsrättsföreningens stadgar främjar en förändring av nuvarande lösning, där parkeringsavgifter är för lågt prissatta och bärs av bostäderna. Lösning skyddar inte rätt ekonomiska intressen, utan främjar parkeringsintressen framför föreningens främsta syfte: nämligen en så effektiv och ekonomisk upplåtelse av bostäder.

I stadgarnas första paragraf står:

*§1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Steningen 2. Föreningen har till ändamål att **främja medlemmarnas ekonomiska intressen** genom att i föreningens hus upplåta **bostäder** åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.*

Det finns alltså en justering där avgiften för bostäder bör sänkas och parkeringsavgifter bör höjas, vilket gynnar alla medlemmars ekonomiska intressen och uppfyller föreningens främsta syfte (att upplåta bostäder). Detta bör göras för att inte bryta mot stadgarna och deras framtagna syfte.

Styrelsens svar

Enligt våra stadgar är det styrelsen som sätter avgifterna i föreningen. Vi vill därför avslå att beslut fattas på stämman utan att frågan hänskjuts till styrelsen. Styrelsen motsätter sig inte en höjning av parkeringsavgifter.

Förstudie bergvärme för Steningen 2.

Bakgrund

På årsstämman 25 mars 2019 antogs en motion om att undersöka möjligheterna att installera bergvärme för att sänka värmekostnaderna för föreningen. Från början åtog sig Göran Hartzell att driva förundersökningen men senare övergick ett något utvidgat uppdrag till Muhammad Nia på Fastighetsägarna Service i Stockholm. Vi undersökte också möjligheten och lönsamheten med att ta tillvara värmen från våra lägenheters frånluft, vilket också skulle ge oss ett nytt och modernare ventilationssystem. Eftersom vår undercentral för fjärrvärmen har nått och passerat sin beräknade livslängd så har vi även lagt in ett eventuellt byte av den i uppdraget.

Förutsättningar

Totalt förbrukar vi runt 430 000 kWh där uppvärmning står för 360 000 kWh och varmvatten för 65 000 kWh. Vi har en ganska liten tomt och för att följa de regler som gäller kan vi inte borra mer än 4 hål vilket gör att energin i de borrade hålen kan täcka cirka 55 % av vårt värmebehov. Här finns det två alternativ hur vi kan gå vidare:

Alt 1 Värmepump Mega L med enbart bergvärme

En komplett och installerad bergvärmeanläggning med 5 års entreprenad- och värmepumpsgaranti inklusive 2 servicebesök kostar cirka 1,6 MSEK med moms. I den summan ingår byte av Undercentral vilket beräknas kosta mellan 300 – 400 tusen kronor, ett byte vi ändå måste göra om inte allt för många år.

Alt 2 Värmepump Mega XL och frånluftsvärme

Detta alternativ är i princip som ovan men med en något större värmepump plus frånluftsåtervinning till en total kostnad av cirka 2,75 MSEK. Även här ingår en ny undercentral.

På båda alternativen måste man lägga på cirka 200 000 kronor för övriga kostnader enligt nedan:

Fastighetsägarna

Projektleddning

Förfrågningsunderlag, offertförfrågningar

Offertutvärdering och kvalitetsuppföljning 100 000

Intern projektleddning 30 000

Borrtillstånd 40 000

Injustering ventilation (alternativ 2) 20 000

Sammanställning och återbetalningstid

Antag att: köpa fjärrvärme = 0,78 kr/kWh
köpa el = 1,20 kr/kWh

Alt 1

producerad värme	276 404 kWh
besparing	$276\,404 \times 0,78 \text{ kronor} = 215\,595 \text{ kr/år}$
köpt el till värmepump	73 010 kWh
kostnad	$73\,010 \times 1,20 \text{ kronor} = 87\,612 \text{ kr/år}$
verklig besparing	127 983 kr/år
återbetalningstid	$= \text{investeringskostnad} / \text{besparing}$ $= 1\,800\,000 \text{ kr} / 127\,983 \text{ kr} = 14 \text{ år}$

Alt 2

producerad värme	384 615 kWh
besparing	$384\,615 \times 0,78 \text{ kronor} = 300\,000 \text{ kr/år}$
köpt el till värmepump	98 320 kWh
kostnad	$98\,320 \times 1,20 \text{ kronor} = 117\,984 \text{ kr/år}$
verklig besparing	182 016 kr/år
återbetalningstid	$= \text{investeringskostnad} / \text{besparing}$ $= 2\,950\,000 \text{ kr} / 182\,016 \text{ kr} = 16 \text{ år}$

Övrigt

Borrning och installation av bergvärmen och eventuell frånluftsvärme kan starta cirka sex veckor efter order och beräknas ta cirka fyra veckor.

Livslängden på de borrade hålen beräknas till 50 år. Livslängden på värmepumpen beräknas till 25 år.

Notera

Undercentralen måste ändå bytas inom något år.

Ventilationssystemet är från 1947 och dess funktion är tveksam och bör bytas.