

Brf Steningen 2

Org.nr: 716460-3107

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Steningen 2, organisationsnummer 716460-3107, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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
2 rok	1	58
Summa	1	58

Totalt antal bostadslägenheter: 32

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	128

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 2 294

Styrelse

Ordförande	Anders Österholm
Sekreterare	Annika Blomberg
Ledamot	Christoffer Thåström
Kassör	Olle Sparring
Suppleant	Björn Svedberg

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Extern	Joakim Häll
	BoRevision

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

48 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåtits.

12 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

48 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

1. En motion gällande bergvärme kom in till årsstämman 2020 och styrelsen har via Fastighetsägarnas konsulter undersökt möjligheten att installera bergvärme. Återbetalningstiden och andra faktorer var dock så osäkra att styrelsen beslutade att avslå förslaget, vilket även godtogs av motionären.
2. Styrelsen avslag även ett förslag att tillvarata värmen i ventilationsfrånluften, en åtgärd som visserligen skulle kunna bli lönsam i längden men som skulle medföra alltför stor påverkan på vår K-märkta fasad.
3. Stadsbyggnadskontoret godkände under våren föreningens takrenovering samt öppnandet av den södra takterrassen som varit igenstängd i ett 20-tal år. Norra takterrassen har utrustats med loungemöbler, lampor, växter, elektrisk grill mm, med hjälp av två engagerade föreningsmedlemmar. Styrelsen beslutade att tillsvidare använda befintligt möblemang till södra takterrassen.
4. Kontraktet med stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör, gällande lokalen som disponeras av Kommunal och Lärarförbundet, har förlängts med tre år.
5. Kontraktet med Ownit har omförhandlats att gälla snabbare bredband till oförändrad kostnad samt har förlängts i tre år.
6. Undercentralen för varmvatten och värme har bytts ut i enlighet med vår underhållsplan. Diverse kostsamma småfel har uppstått så det var hög tid att göra detta. I samband med det arbetet passade vi på att renovera värmesystemet med nya stam- och radiatorventiler.
7. Under sommaren drabbades föreningen av återkommande inbrott där bland annat nycklar stals. I samband med inbrotten beslutade styrelsen att installera ett modernare passersystem, med inpasseringsbrickor och porttelefon. Även hyreslokalen drabbades av inbrott, så låsen är utbytta och nya, måttanpassade och isolerade säkerhetsdörrar är beställda.
8. Modernisering av el-systemet har fortsatt med bland annat montering av elektriska värmekablar i stuprör och vid takfot, detta för att förhindra isbildning i takavrinningen.
9. Rökevakueringsluckan på plan 8 är funktionstestad och servad (görs varje år)
10. Fartdämpande hinder vid parkeringen är beställda och monterade (tas bort under vintern) en trafikspegel är uppsatt vid utfarten från parkeringen.
11. Anticimex har utfört råttsanering utomhus vid södra gaveln.
12. Extern revisor, BoRevision i Sverige AB, har utsetts.
13. Företaget Fastigrad har gjort en genomlysning av föreningens avtal för att utröna om besparingar kan göras. Fastigrad gav förslag på några smärre justeringar i befintliga avtal.
14. Bilplatsavtalen har uppdaterats och avgiftshöjning av bilplatserna från och med 1 januari 2022 har aviserats under hösten.
15. Det grannliga arbetet med en förstudie inför stambyte har återupptagits efter att ha pausats under Covid-pandemin.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 478	1 404	1 445	1 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-387	-563	-213	-242
Soliditet ¹ , %	68	73	80	75

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	894 647	-2 430 616	-562 694	23 095 873
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			278 000	-278 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-208 053	208 053		0
Balanseras i ny räkning				-562 694	562 694	0
Årets resultat					-386 603	-386 603
Belopp vid årets utgång	15 355 177	9 839 359	964 594	-3 063 257	-386 603	22 709 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 063 258
Årets resultat	-386 603
Totalt	-3 449 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	278 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-28 076
Balanseras i ny räkning	-3 699 785
Totalt	-3 449 861

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 477 649	1 404 026
Övriga rörelseintäkter	3	939	1 423
Summa Rörelseintäkter		1 478 588	1 405 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-946 387	-1 155 343
Övriga externa kostnader	5	-205 565	-171 556
Personalkostnader	6	-139 573	-71 772
Avskrivningar		-487 306	-482 453
Summa Rörelsekostnader		-1 778 831	-1 881 124
RÖRELSERESULTAT		-300 243	-475 675
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	1 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 365	-88 629
Summa Finansiella poster		-86 360	-87 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-386 603	-562 694
RESULTAT FÖRE SKATT		-386 603	-562 694
ÅRETS RESULTAT		-386 603	-562 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	31 323 453	31 228 434
Pågående nyanläggningar	8	340 297	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 663 750	31 228 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 663 750	31 228 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		750	750
Övriga fordringar	9	58 085	56 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 355	49 021
Summa kortfristiga fordringar		113 190	106 168
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 400 007	344 204
Summa kassa och bank		1 400 007	344 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 513 197	450 372
SUMMA TILLGÅNGAR		33 176 947	31 678 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		25 194 536	25 194 536
Fond för yttre underhåll		964 594	894 647
Summa bundet eget kapital		26 159 130	26 089 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 063 258	-2 430 616
Årets resultat		-386 603	-562 694
Summa fritt eget kapital		-3 449 861	-2 993 310
SUMMA EGET KAPITAL		22 709 269	23 095 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 500 000	8 000 030
Summa långfristiga skulder		6 500 000	8 000 030
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 985 000	0
Leverantörsskulder		578 253	236 434
Skatteskulder		116 096	113 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 329	232 997
Summa kortfristiga skulder		3 967 678	582 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 176 947	31 678 806

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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
Takvärmeanläggning	30 år
Värmesystem	30 år

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Arsavgifter		
Bostäder	1 121 218	1 063 983
Hysesintäkter		
Bostäder	63 489	62 489
Lokaler	179 200	179 200
Garage och p-platser	70 542	55 191
Bredband	43 200	43 163
	356 431	340 043
Totalt nettoomsättning	1 477 649	1 404 027

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	939	1 423
Totalt övriga rörelseintäkter	939	1 423

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	55 233	129 652
Uppvärmning	419 217	382 450
Vatten och avlopp	53 730	62 556
Sophämtning	45 266	39 096
	573 446	613 753
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	6 955	12 160
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	2 499	10 171
	9 454	22 331
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	34 813	0
Fastighetsskötsel extra	7 183	0
Fastighetsstäd	38 146	37 200
Trädgårdsskötsel	4 712	0
Snöröjning/sandning	18 005	11 380
Övriga köpta tjänster	5 757	54 445
	108 616	103 025
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	46 080	46 080
TV	9 166	9 137
	55 246	55 217
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	38 889	31 741
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 528	57 568
	97 417	89 309
Reparationer		
Reparationer	74 132	63 655
Underhåll		
Underhåll	28 076	208 053
Totalt operativ drift och underhåll	946 387	1 155 343

Not 5. Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	37 560	37 510
Extra ekonomisk förvaltning	3 680	0
	41 240	37 510
Revision		
Revisionsarvode	17 500	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	60 023	52 269
Konsultarvode	39 595	40 189
Bankkostnader	3 434	14 283
Övriga kostnader	43 773	27 305
	146 825	134 046
Totalt övriga externa kostnader	205 565	171 556

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	113 742	58 072
Sociala kostnader	25 831	13 700
	139 573	71 772
Totalt personalkostnader	139 573	71 772

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	27 237 396	18 950 763
Anskaffningsvärde mark	8 688 714	8 688 714
Inköp	582 325	8 286 633
Utgående anskaffningsvärden	36 508 435	35 926 110
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 697 676	- 4 215 223
Årets avskrivningar	- 487 306	- 482 453
Utgående avskrivningar	-5 184 982	-4 697 676
Utgående redovisat värde	31 323 453	31 228 434

Not 8. Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	340 297	0
Utgående anskaffningsvärden	340 297	0
Utgående redovisat värde	340 297	

Not 9. Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	58 085	56 397
Summa	58 085	56 397

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Handelsbanken	2023-06-30	0,83 %	3 000 000	3 000 030
Handelsbanken	2024-09-30	0,92 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-10-30	1,22 %	1 500 000	0
Handelsbanken	2022-06-30	0,61 %	2 985 000	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 485 000	8 000 030
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 985 000	0
			6 500 000	8 000 030

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 11. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
Summa:	10 650 000	10 650 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har som avsikt att genomföra ett stambyte under 2022, men ett slutgiltigt beslut tas på årsstämman.

Styrelsens underskrifter

Årsta den _____ / _____ 2022

Anders Österholm
Ordförande

Annika Blomberg
Ledamot

Christoffer Thåström
Ledamot

Olle Sparring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

BoRevision

Joakim Häll
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS ÖSTERHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 19651207xxxx

IP: 213.80.xxx.xxx

2022-04-26 15:35:14 UTC



Christoffer A E Thåström

Styrelseledamot

Serienummer: 19520407xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2022-04-26 17:07:57 UTC



Sven Olof Sparring

Styrelseledamot

Serienummer: 19441001xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2022-04-26 17:46:58 UTC



ANNIKA BLOMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19520514xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2022-04-26 17:53:06 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-04-26 17:54:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>