

Brf Steningen 2

Org.nr: 716460-3107

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Steningen 2, organisationsnummer 716460-3107, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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
Kassör	Sara van der Meiden
Ledamot	Olle Sparring
Ledamot	Per Karlsson
Suppleant	Henrik Molander

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annika Blomberg, Olle Sparring och Henrik Molander. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Firmatecknare har varit samtliga styrelsemedlemmar.

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

47 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
10 medlemmar har upptagits.

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

1. Under 2022 har arbetet med förarbete inför stambytet fortskridit under ledning av den externa projektledaren Anders Larsson. Projektledaren deltog tillsammans med Fastighetsägarnas jurist Karolina Sandahl på årsstämman i maj 2022. Förarbetet har bland annat inneburit ett flertal undersökningar av fastigheten samt upprättande av förfrågningsunderlag med efterföljande offertvärdering. Styrelsen har haft fortlöpande kontakt med projektledaren,
2. Den årliga servicen av rökluckan på plan 8 är utförd. SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) är genomförd varje kvartal, dessutom har flera extra brandskyddsronder gjorts.
3. Hjärtstartaren har fått nya elektroder.
4. Elinstallationskompaniet fortsatte renoveringen av fastighetens elinstallationer.
5. Takvärmesystemet, för att förhindra frostsprängning och istappar, driftsattes.
6. ADB har monterat nya dörrar till den uthyrda lokalen samt isolerat runt dessa. I samband med det gjordes översyn och service av samtliga öppningsbara fönster i lokalen. Fönsterlister och spanjoletter utbyttes.
7. Det trasiga smidesräcket utanför övre porten ersattes med ett nytt.
8. Ny entrétavla är uppsatt.
9. En kraftfull skrivare är inköpt..
10. MSB har gjort tillsyn av skyddsrummet.
11. Båda portarna har fortsatt att vara svårstängda. De har åtgärdats flera gånger.
12. Hissen har varit opålitlig. Dörren har inte kunnat öppnas ibland och hissen har även stannat mellan våningsplanen. Styrelsen har fattat beslut om att låta totalrenovera hissen när stambytet är klart. Hissrenoveringen sker i två etapper.
13. Låscylindrar till vissa av de gemensamma utrymmena är utbytta och nya nycklar utlämnade. Portkoden är borttagen och ersatt med passérbricka (tagg) och nyckel.
14. Avgift höjdes med 10% från 1/7 - 2022.
15. Beslut fattades om höjning av månadsavgiften med 15% från och med 23-04-01.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 574	1 478	1 404	1 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	-423	-387	-563	-213
Soliditet ¹ , %	66	68	73	80

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	964 594	-3 063 258	-386 603	22 709 269
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			278 000	-278 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-28 076	28 076		0
Balanseras i ny räkning				-386 603	386 603	0
Årets resultat					-422 511	-422 511
Belopp vid årets utgång	15 355 177	9 839 359	1 214 518	-3 699 785	-422 511	22 286 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 699 785
Årets resultat	-422 511
Totalt	-4 122 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	278 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-157 789
Balanseras i ny räkning	-4 242 507
Totalt	-4 122 296

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 574 069	1 477 649
Övriga rörelseintäkter	3	21	939
Summa Rörelseintäkter		1 574 090	1 478 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 146 300	-946 387
Övriga externa kostnader	5	-153 496	-205 565
Personalkostnader	6	-69 721	-139 573
Avskrivningar		-501 220	-487 306
Summa Rörelsekostnader		-1 870 737	-1 778 831
RÖELSERESULTAT		-296 647	-300 243
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 864	-86 365
Summa Finansiella poster		-125 864	-86 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-422 511	-386 603
RESULTAT FÖRE SKATT		-422 511	-386 603
ÅRETS RESULTAT		-422 511	-386 603

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	31 178 279	31 323 453
Pågående nyanläggningar	8	620 397	340 297
Summa materiella anläggningstillgångar		31 798 677	31 663 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 798 677	31 663 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 250	750
Övriga fordringar		0	58 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 734	54 355
Summa kortfristiga fordringar		51 984	113 190
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 016 541	1 400 007
Summa kassa och bank		2 016 541	1 400 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 068 525	1 513 197
SUMMA TILLGÅNGAR		33 867 201	33 176 947

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 214 518	964 594
Medlemsinsatser		25 194 536	25 194 536
Summa bundet eget kapital		26 409 054	26 159 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 699 785	-3 063 258
Årets resultat		-422 511	-386 603
Summa fritt eget kapital		-4 122 296	-3 449 861
SUMMA EGET KAPITAL		22 286 758	22 709 269
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	6 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 955 000	2 985 000
Leverantörsskulder		217 656	578 253
Skatteskulder		118 976	116 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 811	288 329
Summa kortfristiga skulder		6 580 443	3 967 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 867 201	33 176 947

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
Fiberbroadband	10 år
Fasadrenovering	50 år
Elinstallation	36 år
Takvärmeanläggning	30 år
Värmesystem	30 år

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Arsavgifter		
Bostäder	1 185 913	1 121 218
Hyresintäkter		
Bostäder	63 489	63 489
Lokaler	179 200	179 200
Garage och p-platser	99 267	70 542
Bredband	43 200	43 200
	385 156	356 431
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	3 000	0
Totalt nettoomsättning	1 574 069	1 477 649

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	21	939
Totalt övriga rörelseintäkter	21	939

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	66 449	55 233
Uppvärmning	397 807	419 217
Vatten och avlopp	62 772	53 730
Sophämtning	25 108	45 266
	552 136	573 446
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	32 195	6 955
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	4 436	2 499
	36 631	9 454
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	48 193	34 813
Fastighetsskötsel extra	0	7 183
Fastighetsstäd	39 807	38 146
Trädgårdsskötsel	4 782	4 712
Snöröjning/sandning	21 380	18 005
Övriga köpta tjänster	4 821	5 757
	118 982	108 616
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	46 950	46 080
TV	9 420	9 166
	56 370	55 246
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	37 323	38 889
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 448	58 528
	97 771	97 417
Reparationer		
Reparationer	126 621	74 132
Underhåll		
Underhåll	157 789	28 076
Totalt operativ drift och underhåll	1 146 300	946 387

Not 5. Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	38 769	37 560
Extra ekonomisk förvaltning	6 500	3 680
	45 269	41 240
Revision		
Revisionsarvode	15 938	17 500
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	6 250	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	33 499	60 023
Konsultarvode	0	39 595
Bankkostnader	12 915	3 434
Övriga kostnader	39 625	43 773
	86 039	146 825
Totalt övriga externa kostnader	153 496	205 565

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 600	113 742
Sociala kostnader	12 121	25 831
	69 721	139 573
Totalt personalkostnader	69 721	139 573

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	27 819 721	27 237 396
Anskaffningsvärde mark	8 688 714	8 688 714
Inköp	356 057	582 325
Utgående anskaffningsvärden	36 864 492	36 508 435
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 184 982	- 4 697 676
Årets avskrivningar	- 506 073	- 487 306
Utgående avskrivningar	-5 691 055	-5 184 982
Utgående redovisat värde	31 173 437	31 323 453

Not 8. Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	340 297	0
Inköp	280 100	340 297
Utgående anskaffningsvärden	620 397	340 297
Utgående redovisat värde	620 397	340 297

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken	2023-06-30	3,374 %	2 955 000	0
Handelsbanken	2024-09-30	0,920 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2023-06-30	0,830 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,730 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-10-30	1,220 %	1 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			10 955 000	6 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 955 000	-2 985 000
			5 000 000	3 515 000

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

Not 10. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 985 000	10 650 000
Summa:	15 985 000	10 650 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsens underskrifter

Årsta den _____ / _____ 2023

Anders Österholm

Annika Blomberg

Sara van der Meiden

Olle Sparring

Per Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BoRevision

Joakim Häll



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 17:20

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 23.05.2023 09:41

DOCUMENT ID:

rk4BAk9H3

ENVELOPE ID:

HJxVH0J9Hh-rk4BAk9H3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Steningen 2.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sara Van Der Meiden sara.vandermeiden@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 09:44 23.05.2023 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/21) IP: 193.188.156.131
Annika Blomberg annika.blomberg08@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 09:46 23.05.2023 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/14) IP: 178.31.76.148
PER KARLSSON per.e.karlsson@icloud.com	Signed Authenticated	23.05.2023 09:55 23.05.2023 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/06) IP: 83.187.163.30
Sven Olof Sparring ollesparring@live.se	Signed Authenticated	23.05.2023 09:59 23.05.2023 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/10/01) IP: 90.235.90.93
ANDERS ÖSTERHOLM andost00@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 10:21 23.05.2023 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/07) IP: 212.37.1.118
Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	24.05.2023 17:20 24.05.2023 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed