

Brf Steningen 2

Org.nr: 716460-3107

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Steningen 2, organisationsnummer 716460-3107, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 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

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.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
3 rok	31	2 117
Summa	31	2 117

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	1	58
Summa	1	58

Totalt antal bostadslägenheter: 32

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	1	128

Totalt antal lokaler:

Totalyta (m²): 2 303

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Styrelse

Ordförande	Leif Horn
Ledamot	Kerstin Ahnroth
Ledamot	David Collste
Ledamot	Henrik Molander
Suppleant	Henrik Bondén
Ledamot	Agneta Svanström, Avgick 2024-11-05

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Firmatecknare har varit Leif Horn o ch Kerstin Ahnroth

Revisor

Revisor	Joakim Häll
---------	-------------

Medlemsinformation

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelser skett.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 49

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

För verksamhets året 2024 tillträdde en ny styrelse bestående av flera nya medlemmar. Tid fick ägnas åt att lära sig fastigheten samt dess behov av underhåll och utveckling samt genomgång av alla avtal. Styrelsens målsättning har varit att förvalta fastigheten på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Målsättningen har också varit att föreningen skall vara en attraktiv BRF och att medlemmarna skall uppleva att det har ett bra boende.

Det största ekonomiska beslutet som styrelsen har tagit var att genomföra etapp två av hissrenoveringen. Styrelsen beslöt bl.a. att beställa en hisskorg som korsponderar med husets ålder för att bevara det arkitektoniska värde som huset betingar.

Föreningen har relativt stora utgifter beroende på den höga belåningen, vilket medför höga räntekostnader. Styrelsen har gått igenom ekonomin men har svårt att hitta några stora besparingsåtgärder. För att hitta besparingar har de flesta avtal sagts upp, antingen för omförhandling eller byte av avtalspartner. Hittills har det inneburit mindre besparingar.

Förutom vanliga skötsel och förvaltningsfrågor arbetar styrelsen med att;

- se över underhålsplanen
- ordna en lösning på sop- och avfallshanteringen som måste vara löst under 2027
- förbättra cykel- och barnvagnsförvaringen
- se över utrymmena i undre källaren för att hitta en bättre lösning på förrådsutrymmena
- se över husets belysning då den belysning vi har fasas ut, våra lysrör kommer ej att finnas till försäljning

På sensommaren gjordes insatser i trädgården och på föreningens altaner => döda växter rensades bort, trasiga odlingslådor slängdes, häckar klipptes, buskar och träd ansades. Det gjordes även en rensning i undre källaren.

En mindre reparation av värmepumpen har gjorts samt en fuktmätning i undre källaren. då mögel befarades. I december gjordes en temperaturkontroll i samtliga lägenheter. Vidare har brandsläckare och brandfiltar införskaffats och finns nu tillgängligt på vartannat våningsplan.

Under december arrangerades det årliga glöggminglet vilket var mycket uppskattat, många barn och vuxna deltog. Vi har också haft ett första möte grannföreningarna för att diskutera eventuella samarbeten och erfarenhetsutbyten.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 451	1 618	1 574	1 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 788	- 670	- 423	- 387
Soliditet ¹ , %	44	44	66	68
Räntekänslighet	14	19	9	8
Snittränta, %	3.66	3.71	1.71	0.84
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	80	75	76
Skuldsättning / kvm	11 247	11 260	4 757	4 119
Energikostnad / kvm	289	278	229	229
Sparande / kvm	4	-30	89	56
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	878	653	560	530
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	12 235	12 250	5 175	4 480

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 30 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Från juli 2025 höjs årsavgiften med 6%.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	för yttre underhåll	Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 355 177	9 839 359		1 334 729	- 4 242 507	- 670 239	21 616 519
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				278 000	-278 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll				-24 362	24 362		0
Balanseras i ny räkning					- 670 239	670 239	0
Årets resultat						- 788 337	- 788 337
Belopp vid årets utgång	15 355 177	9 839 359		1 588 367	- 5 166 384	- 788 337	20 828 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 166 384
Årets resultat	- 788 337
Totalt	- 5 954 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	278 000
Balanseras i ny räkning	- 6 232 721
Totalt	- 5 954 721

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 451 461	1 617 532
Övriga rörelseintäkter	3	16	119 211
Summa rörelseintäkter		2 451 477	1 736 743
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 305 222	-1 157 901
Övriga externa kostnader	5	-153 894	-135 346
Personalkostnader	6	-66 385	-73 741
Avskrivningar		-766 397	-516 676
Summa rörelsekostnader		-2 291 898	-1 883 664
RÖRELSERESULTAT		159 579	-146 921
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 508	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-957 424	-523 398
Summa finansiella poster		-947 916	-523 318
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-788 337	-670 239
RESULTAT FÖRE SKATT		-788 337	-670 239
ÅRETS RESULTAT		-788 337	-670 239

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	45 463 488	30 970 729
Pågående nyanläggningar	8	0	14 634 894
Summa materiella anläggningstillgångar		45 463 488	45 605 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 463 488	45 605 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		750	4 924
Övriga fordringar		69 910	63 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 422	65 623
Summa kortfristiga fordringar		131 082	134 339
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 930 188	3 363 372
Summa kassa och bank		1 930 188	3 363 372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 061 270	3 497 711
SUMMA TILLGÅNGAR		47 524 758	49 103 334

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 588 367	1 334 729
Medlemsinsatser		25 194 536	25 194 536
Summa bundet eget kapital		26 782 903	26 529 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 166 384	-4 242 507
Årets resultat		-788 337	-670 239
Summa fritt eget kapital		-5 954 721	-4 912 746
SUMMA EGET KAPITAL		20 828 182	21 616 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 470 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		11 470 000	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 432 500	7 932 500
Leverantörsskulder		239 165	978 474
Skatteskulder		125 198	123 136
Övriga skulder		0	-3 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 713	456 085
Summa kortfristiga skulder		15 226 576	9 486 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 524 758	49 103 334

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		159 579	-146 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		766 397	516 676
Summa		925 976	369 754
Erhållen ränta		9 508	80
Erlagd ränta		-957 424	-523 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 940	-153 564
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3 257	-82 354
Förändring av rörelseskulder		-760 239	928 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-778 922	692 955
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Årets investeringar		-624 261	-14 014 497
Pantbrev			-309 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-624 261	-14 323 622
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amorteringar		-30 000	-22 500
Nya lån			15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 000	14 977 500
Årets kassaflöde		-1 433 183	1 346 833
Likvida medel vid årets början	12	3 363 373	2 016 541
Likvida medel vid årets slut	12	1 930 189	3 363 373

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
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	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 858 369	1 382 156
Hysesintäkter bostäder	75 036	65 507
Hysesintäkter lokaler	163 938	29 369
Hysesintäkter garage och p-platser	102 700	97 300
Bredband	43 200	43 200
Överlåtelseavgifter	3 000	0
Övriga intäkter	205 218	0
Totalt nettoomsättning	2 451 461	1 617 532

I årsavgiften ingår ett källarförråd, ett matkällarförråd, värme, kallvatten och varmvatten samt el och vatten i gemensam tvättstuga.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	16	119 211
Totalt övriga rörelseintäkter	16	119 211

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	79 968	80 773
Uppvärmning	500 422	481 350
Vatten och avlopp	84 918	77 209
Sophämtning	42 211	35 803
Hiss	35 913	36 850
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	5 964	3 559
Fastighetsskötsel	49 009	44 066
Fastighetsstäd	40 096	13 412
Trädgårdsskötsel	42 415	10 312
Snöröjning/sandning	21 224	26 574
Övriga köpta tjänster	5 268	2 440
Bredband	44 100	28 560
TV	11 112	10 434
Fastighetsförsäkring	43 689	42 879
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 000	62 688
Övriga driftkostnader	14 345	0
Reparationer	189 787	147 046
Underhåll	30 781	53 946
Totalt operativ drift och underhåll	1 305 222	1 157 901

Not 5. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	49 233	42 824
Extra ekonomisk förvaltning	1 033	0
Revisionsarvode	21 250	16 875
Advokat- och rättegångskostnader	0	24 641
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 456	2 168
Bankkostnader	3 198	4 505
Övriga kostnader	71 724	44 333
Totalt övriga externa kostnader	153 894	135 346

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	53 500	58 872
Sociala kostnader	12 885	14 869
Totalt personalkostnader	66 385	73 741

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	37 173 609	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	28 175 778
Anskaffningsvärde mark	0	8 688 714
Inköp	624 261	309 125
Försäljningar/utrangeringar	- 1 509 102	- 0
Omklassificeringar	14 634 894	0
Utgående anskaffningsvärden	50 923 662	37 173 617
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 202 880	- 5 686 203
Försäljningar/utrangeringar	1 509 102	0
Årets avskrivningar	- 766 397	- 516 677
Utgående avskrivningar	-5 460 175	-6 202 880
Utgående redovisat värde	45 463 487	30 970 737
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	25 289 000	25 289 000
Taxeringsvärde mark	41 444 000	41 444 000
	66 733 000	66 733 000

Ingående anskaffningsvärdet av byggnad & mark har korrigerats detta år. Detta medför en mindre differens mot utgående anskaffningsvärdet från föregående år.

Not 8. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	14 634 894	620 397
Inköp	0	14 014 497
Omklassificeringar	-14 634 894	0
Utgående anskaffningsvärden	0	14 634 894
Utgående redovisat värde	0	14 634 894

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-01	3,300 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-10-30	1,730 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2026-03-01	1,730 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,750 %	5 902 500	5 932 500
Stadshypotek	2027-03-30	3,610 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2025-07-30	4,490 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,210 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			25 902 500	25 932 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 432 500	-7 932 500
			11 470 000	18 000 000

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

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 940 000	15 985 000
Summa:	25 940 000	15 985 000

Not 11. Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	1 930 189	3 363 373
Belopp vid årets slut	1 930 189	3 363 373

Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leif Horn
Ordförande

Kerstin Ahnroth
Ledamot

David Collste
Ledamot

Henrik Molander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Joakim Häll
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."

HENRIK MOLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 88655bdf3968cf[...]b7bf9abaabc1b

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-04-21 10:29:35 UTC



David Bengt Collste

Styrelseledamot

Serienummer: 2a1495d123ca0f[...]2f1778fc13374

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-21 12:15:04 UTC



Kerstin Elisabeth Ahnroth

Styrelseledamot

Serienummer: 58609ddec5d138[...]6330f81f5e3e8

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-21 12:18:44 UTC



LEIF HORN

Ordförande

Serienummer: b9757f41aff742[...]a863aed62cfe7

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-21 14:47:24 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-21 15:06:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.