

Årsredovisning

Brf Steningen 2

716460-3107

Styrelsen för Brf Steningen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Steningen 2 består av 32 lägenheter varav 2 är hyreslägenheter, samt en kontorslokal uthyrd till Stadsdelsförvaltningen i Årsta. Fastigheten, byggd 1947, har av Stockholms Stadsmuseum bedömts ha ett betydande kulturhistoriskt värde och är därför K-märkt.

Styrelse

Styrelsen har bestått av

Ordinarie styrelseledamöter

Annika Blomberg, ordförande

Christoffer Thåström, sekreterare

Majd Salman, kassör

Henrik Rex Jakobsson, ledamot

Rolf Eriksson, ledamot

Suppleant

Henrik Bondén

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett större arbete under året var att måla om trapphuset som nu har en kulör mer lik originalet från 1947. En dagvattenpump i källaren är utbytt och den andra reparerad. Hissen är reparerad och besiktad. Ventilationens motor och dess remskiva har renoverats. Tyvärr har vi fått lägga en hel del tid och pengar på att förstärka det yttre inbrottskyddet efter två inbrott i huset.

Vi har sagt upp hyresavtalet med stadsdelsnämnden som hyr vår lokal på nedre botten för att kunna omförhandla hyresnivån. Vår hyresnivå ligger väsentligen under motsvarande lokal på Gullmarsvägen 29.

Gamla styrelserummet har gjorts om till ett kombinerat cykel- och barnvagnsrum vilket blev en stor förbättring för framförallt barnvagnsägarna.

Våra två hyreslägenheter har besiktigats och en del förbättringar har gjorts enligt hyresgästernas önskemål.

Överlåtelser

Under 2018 överläts 2 bostadsrätter.

Föreningsstämmor

Styrelsen kallade till extrastämma den 15 mars och föreslagna ändringar i stadgarna godkändes en första gång.

Ordinarie stämma hölls den 25 april och de föreslagna ändringarna i våra stadgar godkändes för en andra gång och gäller nu fortsättningsvis.

Medlemsinformation

7 medlemsblad har under året gått ut till föreningens medlemmar.

Styrelsen har under året arbetat med vår hemsida utan att ännu ha kunnat uppdatera den.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 461	1 437	1 436	1 330	1 325
Resultat efter finansiella poster	-242	-165	2	-95	-62
Soliditet %	77	77	77	77	67

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 886 111	5 853 425	60 646	-976 247	-164 786
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-164 786	164 786
Avsättning till fond			278 000	-278 000	
Årets resultat					-242 189
Belopp vid årets utgång	14 886 111	5 853 425	338 646	-1 419 033	-242 189

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 419 033
Årets resultat	-242 189
<i>Summa</i>	<i>-1 661 222</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	278 000
Balanseras i ny räkning	-1 939 222
<i>Summa</i>	<i>-1 661 222</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 461 485	1 436 982
Övriga rörelseintäkter		28 461	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 489 946	1 436 982
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 250 743	-1 085 694
Övriga externa kostnader	4	-54 898	-47 993
Personalkostnader	5	-25 712	-19 713
Avskrivningar		-311 813	-311 813
Summa rörelsekostnader		-1 643 166	-1 465 213
Rörelseresultat		-153 220	-28 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 965	4 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 934	-141 262
Summa finansiella poster		-88 969	-136 555
Resultat efter finansiella poster		-242 189	-164 786
Resultat före skatt		-242 189	-164 786
Årets resultat		-242 189	-164 786

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 736 067	24 047 880
Summa materiella anläggningstillgångar		23 736 067	24 047 880
Summa anläggningstillgångar		23 736 067	24 047 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 063	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 119	47 046
Summa kortfristiga fordringar		55 182	47 255
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 549 682	1 420 871
Summa kassa och bank		1 549 682	1 420 871
Summa omsättningstillgångar		1 604 864	1 468 126
SUMMA TILLGÅNGAR		25 340 931	25 516 006

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 719 536	20 719 536
Fond för yttre underhåll		338 646	60 646
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>21 058 182</i>	<i>20 780 182</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 419 033	-976 247
Årets resultat		-242 189	-164 786
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 661 222</i>	<i>-1 141 033</i>
Summa eget kapital		19 396 960	19 639 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 500 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	5 500 001
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130 492	123 038
Övriga skulder		105 372	52 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	208 107	201 297
Summa kortfristiga skulder		443 971	376 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 340 931	25 516 006

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,83	120
Balkongrenovering	2	50
Fönsterrenovering	3,33	30
Stamrenovering	5	20
Fiberbroadband	10	10

Avsättningar

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-1 055 567	-1 055 567
Hysesintäkter bostäder	-135 690	-134 705
Hysesintäkter lokaler	-149 009	-146 530
Hysesintäkter p-platser	-76 000	-56 956
Övriga intäkter	-45 219	-43 224
Summa	-1 461 485	-1 436 982

Not 3 Driftkostnader	2018	2017
Städning och entrémattor	35 382	36 788
Hissar	27 998	14 405
El	45 443	38 655
Värme	450 910	421 368
Vatten	50 681	48 373
Sophämtning	29 913	25 916
Snöröjning	16 512	18 689
Försäkring	34 272	33 116
Kabel-TV	8 794	8 652
Fastighetsskatt	9 640	9 640
Kommunal fastighetsavgift	42 784	42 080
Bredband	43 200	43 200
Ekonomisk förvaltning	38 360	37 364
Obligatoriska besiktningar	–	9 435
Reparationer	184 004	29 524
Underhåll	232 850	268 489
Summa	1 250 743	1 085 694

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsmaterial	26 067	13 466
	Konsultarvoden	14 341	10 651
	Medlemsavgifter	5 682	4 997
	Bankkostnader	4 251	2 612
	Övriga externa tjänster	4 557	16 267
	Summa	54 898	47 993

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	20 000	15 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>20 000</i>	<i>15 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	5 712	4 713
	<i>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>25 712</i>	<i>19 713</i>

Not 6	Byggnader och mark	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	18 950 763	18 950 763
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	18 950 763	18 950 763
	Ingående avskrivningar	-3 591 597	-3 279 784
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-311 813	-311 813
	Utgående avskrivningar	-3 903 410	-3 591 597
	Ingående anskaffningsvärden, mark	8 688 714	8 688 714
	Utgående anskaffningsvärden, mark	8 688 714	8 688 714
	Redovisat värde	23 736 067	24 047 880
	Taxeringsvärde byggnader	20 631 000	20 631 000
	Taxeringsvärde mark	18 133 000	18 133 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
	Förvaltning	9 809	9 590
	Kabel-Tv	2 247	2 198
	Försäkring	25 704	25 704
	Bredband	7 200	7 200
	Övrigt	2 159	2 354
	Summa	47 119	47 046

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2018	2017
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Länsförsäkringar 1,17%	1 500 000	1 500 000
	Länsförsäkringar 1,61%	2 000 000	2 000 000
	Länsförsäkringar 1,64%	2 000 000	2 000 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
	El	4 316	3 728
	Värme	62 375	48 438
	Sophämtning	–	1 446
	Styrelsearvoden och sociala kostnader	19 713	19 713
	Förutbetalda hyror och avgifter	121 703	125 821
	Övriga Kostnader	–	2 151
	Summa	208 107	201 297

Not 10	Eventualförpliktelser	2018	2017
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga

Not 11	Ställda säkerheter	2018	2017
	Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
	Summa ställda säkerheter	10 650 000	10 650 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-

Rolf Eriksson

Annika Blomberg

Christoffer Thåström

Majd Salman

Henrik Rex Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Göran Hartzell
Internrevisor