

Årsredovisning

Brf Steningen 2

716460-3107

Styrelsen för Brf Steningen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (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 hyresrätter, 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

Vid ordinarie föreningsstämma 2017-03-16 valdes följande styrelse för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Sebastian Willbeck, ordförande, Charlotte Bertilson, kassör, Josef Tuulse, sekreterare samt Johan Larpe och Rolf Eriksson som ledamöter.

Suppleanter

Majd Salman

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringsprojekt De renoveringsprojekt som genomfördes under året var asfaltering av parkeringsplatser och montering av cykelbågar. Ny fläktutrusning i tvätttrummet och byte av stuprör mot Steningevägen.

Extra föreningsstämma

Styrelsen kallade till ett extra stämma 2017-05-30 för nyval av revisor. Stämman valde Niklas Jiman.

Utomhusarbeten/Städdagen

Vi har haft en välbesökt städdag på våren då vi fixade många småsaker som behövdes göras i och utanför huset.

Glöggmingel

Den 6 december hade vi ett trevligt glöggmingel i föreningslokalen.

Husets brandskydd

Vi har uppdaterat brandskyddsrutinerna genom att använda oss av en app tillhandahållen av Hald & Tesch.

Överlåtelser

Under 2017 överläts en bostadsrätt.

Ekonomi

Årets resultat blev -164 786 kr vilket var sämre än förväntat. Det beror bl a på stuprörsbytet och byte av fläkt i torkrum vilka kom som oförutsedda kostnader.

Medlemsinformation

6 informationsblad har under året gått ut till medlemmarna.

Föreningen har en egen informativ hemsida som finns att finna på adressen www.steningen2.se. E-postadress för att nå styrelsen är styrelsen@steningen2.se.

Viktigt att notera är att styrelsen från och med december 2015 har infört en ny rutin för renoveringar i lägenheterna. En anmälan ska först in till styrelsen för godkännande för renoveringar som gäller vatten.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	
Nettoomsättning	1 437	1 436	1 330	1 325	1 275
Resultat efter finansiella poster	-165	2	-95	-62	-156
Soliditet %	77	77	77	67	72

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 866 111	5 853 425	60 646	-930 136	-46 111
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-46 111	46 111
Årets resultat					-164 786
Belopp vid årets utgång	14 866 111	5 853 425	60 646	-976 247	-164 786

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-976 247
Årets resultat	-164 786
Summa	-1 141 033

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	278 000
Balanseras i ny räkning	-1 419 033
Summa	-1 141 033

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 436 982	1 436 171
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 436 982	1 436 171
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 085 694	-909 097
Övriga externa kostnader	4	-47 993	-57 142
Personalkostnader	5	-19 713	-19 713
Avskrivningar		-311 813	-312 783
Summa rörelsekostnader		-1 465 213	-1 298 735
Rörelseresultat		-28 231	137 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 707	7 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 262	-142 592
Summa finansiella poster		-136 555	-135 513
Resultat efter finansiella poster		-164 786	1 923
Resultat före skatt		-164 786	1 923
Skatter			
Skattejustering tidigare år		–	-48 034
Årets resultat		-164 786	-46 111

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 047 880	24 359 693
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 047 880	24 359 693
Summa anläggningstillgångar		24 047 880	24 359 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		209	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 046	49 015
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		47 255	49 224
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 420 871	1 289 078
<i>Summa kassa och bank</i>		1 420 871	1 289 078
Summa omsättningstillgångar		1 468 126	1 338 302
SUMMA TILLGÅNGAR		25 516 006	25 697 995

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 719 536	20 719 536
Fond för yttre underhåll		60 646	60 646
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>20 780 182</i>	<i>20 780 182</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-976 247	-930 136
Årets resultat		-164 786	-46 111
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 141 033</i>	<i>-976 247</i>
Summa eget kapital		19 639 149	19 803 935
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 500 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 001	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123 038	84 175
Övriga skulder		52 521	99 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	201 297	210 487
Summa kortfristiga skulder		376 856	394 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 516 006	25 697 995

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 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
Fiberbredband	10	10

Avsättningar

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder		1 055 567	1 055 558
Hysesintäkter bostäder		134 705	134 705
Hysesintäkter lokaler		146 530	144 820
Hysesintäkter p-platser		56 956	56 877
Övriga intäkter		43 224	44 211
		1 436 982	1 436 171

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
Städning och entrémattor		36 788	42 440
Hissar		14 405	9 482
El		38 655	36 375
Värme		421 368	431 622
Vatten		48 373	46 019
Sophämtning		25 916	17 199
Snöröjning		18 689	12 988
Försäkring		33 116	31 735
Kabel-TV		8 652	8 552
Teknisk förvaltning		–	7 164
Fastighetsskatt		9 640	9 050
Kommunal fastighetsavgift		42 080	40 576

Marskötsel	–	13 302
Bredband	43 200	43 263
Ekonomisk förvaltning	37 364	35 030
Obligatoriska besiktningar	9 435	14 688
Reparationer	29 524	7 658
Underhåll	268 489	101 954
	1 085 694	909 097

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förbrukningsmaterial	13 466	8 034
	Revisionsarvode	–	1 000
	Konsultarvoden	10 651	31 250
	Medlemsavgifter	4 997	4 950
	Bankkostnader	2 612	2 481
	Övriga externa tjänster	16 267	9 427
		47 993	57 142

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	15 000	15 000
	Sociala kostnader	4 713	4 713
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>19 713</i>	<i>19 713</i>

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	18 950 763	16 480 266
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Fiberbredband	–	32 376
	Balkongrenovering	–	2 438 121
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	18 950 763	18 950 763
	 Ingående avskrivningar	 -3 279 784	 -2 967 001
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-311 813	-312 783
	Utgående avskrivningar	-3 591 597	-3 279 784
	 Ingående anskaffningsvärden, mark	 8 688 714	 8 688 714
	Utgående anskaffningsvärden, mark	8 688 714	8 688 714
	Redovisat värde	24 047 880	24 359 693
	 Taxeringsvärde byggnader	 20 631 000	 20 631 000
	Taxeringsvärde mark	18 133 000	18 133 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förvaltning	9 590	8 861
	Kabel-TV	2 198	2 162
	Försäkring	25 704	24 548
	Bredband	7 200	7 200
	Övrigt	2 354	6 244
		47 046	49 015

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
	Länsförsäkringar, ränta 2,03%, villkorsändring 2018-01-01	2 000 000	2 000 000
	Länsförsäkringar, ränta 3,30%, villkorsändring 2018-03-30	2 000 000	2 000 000
	Länsförsäkringar, ränta 2,03%, villkorsändring 2018-01-01	1 500 000	1 500 000
		5 500 000	5 500 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	El	3 728	3 527
	Värme	48 438	47 584
	Sophämtning	1 446	–
	Styrelsearvoden och sociala kostnader	19 713	19 713
	Förutbetalda hyror och avgifter	125 821	139 368
	Övriga kostnader	2 151	295
		201 297	210 487

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	10 650 000	10 650 000
		<i>10 650 000</i>	<i>10 650 000</i>
	Summa ställda säkerheter	10 650 000	10 650 000

Not 11	Eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-

Johan Larpe

Sebastian Willbeck

Charlotte Bertilson

Josef Tuulse

Rolf Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Nilkas Jiman
Föreningsvald revisor