

Brf Steningen 2

Org.nr: 716460-3107

Arsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

5

Balansräkning

6

Noter

8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Steningen 2, organisationsnummer 716460-3107, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. 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	2 117
Summa	31	2 117

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²	Arshyra (kr)
2 rok	1	58	63 492
Summa	1	58	63 492

Totalt antal bostadslägenheter:

32

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m ²	Varav uthyrt	Hyra kr/m ²	Kontraktslängd
1	128	128	1 400	2022-09-30

Totalt antal lokaler:

1

Totalyta (m²):

2 303

Styrelse

Ordförande	Annika Blomberg
Sekreterare	Christoffer Thåström
Kassör	Majd Salman
Ledamot	Henrik Rex Jakobsson
Ledamot	Rolf Eriksson
Suppleant	Henrik Bodén
Suppleant	Anna Sundman

Revisor

Intern Göran Hartzell

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

42 medlemmar vid räkenskapsårets början.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

48 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har våra två hyresgästers hyror indexhöjts och efter förhandlingar med stadsdelsnämnden har även hyran för deras lokal höjts.

Sedan augusti har vi avtal med Städbolaget "Ren standard" som tagit över städningen av fastigheten efter att den person som föreningen tidigare hade anställt för detta på egen begäran avslutat sitt uppdrag.

Vi har sagt upp kontraktet med Hald & Tesch gällande brandskyddskontroller.

Kent Blomberg har fått ett delegerat brandskyddsansvar. Digitala brandvarnare med kontrollpanel har satts upp och rökluckan har funktionstestats och servats. Kent Blomberg ansvarar också för säkerhetsfrågor i föreningen.

Under året har vi infört sopsortering för kompost och bidrar numera till stadens biobränsleförsörjning.

Vi har låtit analysera dricksvattnets kvalitet efter att några medlemmar påpekade att tidvis var vattnet missfärgat. Analysen visade att vårt vatten är mycket bra.

Takterrassen har fått nya bord och stolar och vi har låtit en arborist se över och åtgärda våra träd på den norra sidan.

Några medlemmar har börjat iordningsställa ett träningsrum i nedre källaren.

Beräknad invigning i början på år 2020.

Styrelsen har haft ett möte med Stockholm Exergi för att diskutera vår fjärrvärmeanläggningsstatus och möjliga förbättringar. Detta hoppas styrelsen kunna jobba mer med framöver.

I början av året hade vi ett möte med en VVS:are och en byggare för att lära oss mer om vad ett stambyte skulle innebära. Mötet resulterade rent praktiskt i att vi bytte ut gamla galvaniserade rör för inkommande vatten med tillhörande vattenmätare eftersom risken för ett större läckage bedömdes vara stor.

Vi har även haft möte med en el-entreprenör med erfarenhet av översyn och renovering av gamla elledningar och el-centraler.

Under året har vi på en extrastämma beslutat att renovera tak och fasad med hjälp av Sterner stenhus till en ungefärlig kostnad av 6,5 miljoner kronor.

De motioner som togs upp vid stämman 2019 var:

Laddstationer för elbilar. Eva Svedberg har påbörjat arbetet med att undersöka möjlighet till detta.

Bergvärme. Göran Hartzell har satt sig in i ämnet fortsätter att arbeta med frågan.

Styrelsen kommer att redovisa frågornas status vid årsstämman 2020.

Arbetet med att få till en fungerande hemsida fortsätter.

Under 2019 har tre lägenheter bytt ägare och en hyreslägenhet har i december omvandlats till bostadsrätt och sålts.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 445	1 459	1 437	1 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	-213	-242	-165	2
Soliditet ¹ , %	78	75	77	77

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 866 111	5 853 425	338 646	-1 419 033	-242 189	19 396 960
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			278 000	-278 000		0
Balanseras i ny räkning				-242 189	242 189	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	489 066	3 985 934				4 475 000
Årets resultat					-213 394	-213 394
Belopp vid årets utgång	15 355 177	9 839 359	616 646	-1 939 222	-213 394	23 658 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 939 222
Årets resultat	-213 394
Totalt	-2 152 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	278 000
Balanseras i ny räkning	-2 430 616
Totalt	-2 152 616

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 445 350	1 459 466
Övriga rörelseintäkter	3	3 019	30 480
Summa Rörelseintäkter		1 448 369	1 489 946
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 136 620	-1 233 009
Avskrivningar	5	-311 813	-311 813
Administration och förvaltning	6	-106 461	-98 344
Summa Rörelsekostnader		-1 554 894	-1 643 166
RÖRELSERESULTAT		-106 525	-153 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 159	1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-109 028	-90 934
Summa Finansiella poster		-106 869	-88 969
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213 394	-242 189
RESULTAT FÖRE SKATT		-213 394	-242 189
ÅRETS RESULTAT		-213 394	-242 189

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	23 424 254	23 736 067
Summa materiella anläggningstillgångar		23 424 254	23 736 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 424 254	23 736 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 063	8 063
Övriga fordringar	10	4 475 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 447	47 119
Summa kortfristiga fordringar		4 530 510	55 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 675 068	1 549 682
Summa kassa och bank		1 675 068	1 549 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 205 578	1 604 864
SUMMA TILLGÅNGAR		29 629 832	25 340 931

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		25 194 536	20 719 536
Summa bundet eget kapital		25 194 536	20 719 536
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 939 222	-1 419 033
Årets resultat		-213 394	-242 189
Summa fritt eget kapital		-2 152 616	-1 661 222
SUMMA EGET KAPITAL		23 041 920	19 058 314
Avsättningar			
Övriga avsättningar		616 647	338 647
Summa avsättningar		616 647	338 647
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	5 500 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		135 707	130 492
Skatteskulder		108 330	104 144
Övriga skulder		0	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 228	208 106
Summa kortfristiga skulder		471 265	443 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 629 832	25 340 931

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader	120 år
Balkongrenovering	50 år
Fönsterrenovering	30 år
Stamrenovering	20 år
Fiberbredband	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter		
Bostäder	1 058 567	1 055 567
Övriga årsavgifter	43 200	43 200
	1 101 767	1 098 767
Hysesintäkter		
Bostäder	117 640	135 690
Lokaler	159 093	149 009
Garage och p-platser	66 850	76 000
	343 583	360 699
Totalt nettoomsättning	1 445 350	1 459 466

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter	3 019	30 480
	3 019	30 480
Totalt övriga rörelseintäkter	3 019	30 480

Not 4. Operativ drift och underhåll		2019	2018
Taxebundna kostnader			
Fastighetsel		45 369	45 443
Uppvärmning		430 309	450 910
Vatten		42 432	50 681
Sophämtning		28 977	29 913
		547 087	576 947
Funktionell anläggningsservice			
Obligatoriska service och besiktningsskostnader		12 714	27 998
		12 714	27 998
Köpta tjänster			
Fastighetsskötsel och städ		42 311	35 382
Trädgårdsskötsel		2 875	0
Snöröjning		18 877	16 512
		64 063	51 894
Distribuerade servicetjänster			
Bredband		45 600	43 200
TV		8 992	8 794
		54 592	51 994
Övriga driftkostnader			
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		55 904	52 424
Övriga driftkostnader		229 484	54 898
		285 388	107 322
Reparation			
Byggnad		68 997	184 004
		68 997	184 004
Underhåll			
Byggnad		103 779	232 850
		103 779	232 850
Totalt operativ drift och underhåll		1 136 620	1 233 009
Not 5. Avskrivningar		2019	2018
Byggnader och markanläggningar		311 813	311 813
		311 813	311 813
Totalt avskrivningar		311 813	311 813

Not 6. Administration och förvaltning

	2019	2018
Styrelsen		
Styrelsearvode	24 775	25 712
	24 775	25 712
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 206	38 360
	39 206	38 360
Kommunikation		
Övrig kommunikation	8 173	0
	8 173	0
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringar	34 307	34 272
	34 307	34 272
Totalt administration och förvaltning	106 461	98 344

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränta från bank och avräkningskonto	2 159	1 965
	2 159	1 965
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 159	1 965

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	108 396	90 496
Räntekostnader skattekonto	632	438
	109 028	90 934
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	109 028	90 934

Not 9. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	27 639 477	27 639 477
Utgående anskaffningsvärden	27 639 477	27 639 477
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	3 903 410	3 591 597
Årets avskrivningar	311 813	311 813
Utgående avskrivningar	-4 215 223	-3 903 410
Redovisat värde vid årets slut	23 424 254	23 736 067
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 296 000	20 631 000
Taxeringsvärde mark	26 488 000	18 133 000
	49 784 000	38 764 000

Not 10. Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Fordran avseende försäljning av hyresrätt	4 475 000	0
Summa	4 475 000	0

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Länsförsäkringar		2,23 %	2 000 000	2 000 000
Länsförsäkringar		1,64 %	2 000 000	2 000 000
Länsförsäkringar		2,23 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 500 000	5 500 000

Not 12. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
Summa:	10 650 000	10 650 000
Eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser	0	0
Summa:	0	0

Styrelsens underskrifter

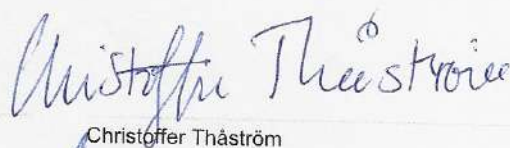
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -

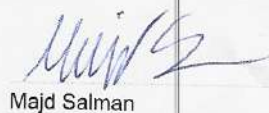
Intern revisor

Göran Hartzell

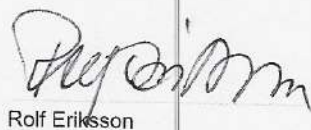
den / 2020


Annika Blomberg


Christoffer Thåström


Majd Salman


Henrik Rex Jakobsson


Rolf Eriksson

Årsta 2020-03-28



Föräringes revisor