

Årsredovisning

Brf Steningen 2

716460-3107

Styrelsen för Brf Steningen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Steningen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015-03-26 valdes följande styrelse för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Alexander Hurtado, ordförande, Eva Svedberg, kassör, Jonathan Liberman, sekreterare och Johan Larpe, ledamot.

Suppleanter

Eva Hedinger

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 såldes fyra lägenheter. En av dessa lägenheter var föreningens hyreslägenhet som nu upplåtits som bostadsrätt. Vid denna försäljning fick föreningen in 4,4 miljoner kronor som skattefritt läggs till föreningens egna kapital.

Under året har anbudsarbetet för kommande balkongrenoveringen samt renovering av golvet på takterrassen avslutats och ett avtal har skrivits med entreprenören Friska Hus AB. Arbetet är planerat att påbörjas i januari och avslutas i maj 2016.

Det större renoveringsprojekt som genomfördes under 2015 var installation av ett fibernät i fastigheten. Samtliga 32 lägenheter samt styrelserummet har nu en fiberanslutning och tillgång till 100/100 Mbit bredband via gruppavtal från leverantören Ownit. Detta trädde i kraft 1 juni 2015.

Under året har även en renovering (golv och avlopp) gjorts av rummet direkt till höger när man kommer in via källarentrén. Detta är nu möblerat och föreningen har köpt in en skrivare. Rummet används som styrelserum för styrelsen, till sammanträden och styrelsearbete. Under våren 2016 kommer rummet dock att vara tilldelat entreprenören som genomför balkongrenoveringen.

Fastighetsskötsel

- En fuktmätning gjordes av nedre källaren (golv och väggar). Enligt Humidus, det företag som var här och genomförde fuktmätningen, så är allt normalt. I och med att husets betongplatta ligger direkt på marken så innebär det att markfukt stiger upp genom betongplattan.
- Ställdon för blandningsventil på tappvarmvatten reparerades.
- Mangeln i tvättstugan gick sönder och reparerades.
- Tvättmaskin trasig: låset gick sönder på den "nya" tvättmaskinen (närmast torktumlaren) och har reparerats.
- Ännu en tvättmaskin trasig: den näst nyaste tvättmaskinen, till höger när man kommer in, har trasig upphängning för tvättrumman och bedömningen är att det inte är värt att reparera utan att det är bättre att köpa in ny tvättmaskin.
- Anpassning av förrummet till tvättstugan har gjorts för att användas som parkering för en el-rullstol. Stockholm Stad har bekostat arbetet.

- Det har monterats upp en automatisk dörrstängare på dörren till tvättstugan. Den öppnar även dörren automatiskt efter att den låsts upp. Detta har bekostats av Stockholm Stad i samband med anpassning för el-rullstol.
- Styrenheten som reglerar takfläktens intensitet och tidschema "tappade minnet" efter att strömmen gick i april. Efter detta har värdena för fläktens intensitet behövt justeras för att hitta rätt nivå med tillräckligt drag utan att föra oväsen.
- Trasiga persienner har bytts ut i en av föreningens hyreslägenheter.
- I december utfördes besiktning av fastigheten av Delagotts besiktningsman. Detta blir underlag för föreningens underhållsplan som färdigställs i januari 2016.
- En utbyggnad av parkeringsplatserna bakom huset har gjorts i syfte att göra vägen mellan huset och de parkerade bilarna mindre trång

Medlemsinformation

9 informationsblad har under året gått ut till medlemmarna. Nytt för i år är att informationsbladen även publiceras på föreningens hemsida och skickas ut via e-post till de som skrivit upp sig på sändlistan.

Föreningen har fått en egen informativ hemsida som finns att finna på adressen www.steningen2.se. En e-postadress för att nå styrelsen har satts upp; 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 av renoveringar som gäller vatten.

Extra årsmöte och glöggkväll

Styrelsen kallade till ett extra årsmöte den 10 december i syfte att ta ställning till föreslagna stadgeändringar. Förslag presenterades gällande tiden för mandatperioder, tid då motioner ska vara inkomna samt ny punkt budget i dagordningen för stämman. Förslaget godkändes och tas upp igen för slutgiltigt godkännande vid nästa föreningsstämma.

Utomhusarbeten/Städdagen

En solig söndag i slutet på april genomfördes städdagen och ca 15 medlemmar deltog. Cykelrummet städades ur och möblerades om, grovsopor sorterades ut och kördes iväg till tippen, barnvagnsförrådet rensades samt städades ur och tvättstugan storstädades. Dagen avslutades med korvgrillning i vårsolen. Till kommande år föreslås en städdag på våren och en på hösten för att bättre hinna med sådant som behöver göras.

Cykelförvaring

Under städdagen möblerades cykelrummet om för att kunna utnyttjas bättre. Nu går takkrokarna att använda på ett bättre sätt. I samband med detta ordnades även plats för långtidsförvaring av cyklar i nedre källaren samt en cykelparkering utomhus, på baksidan av huset.

Husets brandskydd

Styrelsens brandskyddsansvarige har under året tagit itu med följande:

- Brandsläckaren och brandfilten i förrummet till tvättstugan har flyttats
- Felmonterade brandvarnare har flyttats
- Dörren till förrummet till tvättstugan har justerats och låser sig nu som den ska
- Elrullstolens placering i förrummet har markerats med tejp på golvet

En brandskyddsround genomfördes den 16 november och då uppkom några punkter att åtgärda, varav en akut. Brandluckan fungerade inte och har nu reparerats. Övriga punkter kommer att åtgärdas löpande.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	1 330	1 325	1 275
Resultat efter finansiella poster	-95	-62	-156
Soliditet %	77	67	72

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-796 269
Årets resultat	-94 769
Summa	-891 038

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	39 099
Balanseras i ny räkning	-930 137
Summa	-891 038

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	1	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 329 586	1 325 130
Övriga rörelseintäkter		8 870	—
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 338 456	1 325 130
Rörelsekostnader			
Drift	3	-865 971	-680 686
Övriga externa kostnader		-117 824	-188 753
Personalkostnader	4	-29 417	-24 440
Avskrivningar		-260 784	-285 000
Summa rörelsekostnader		-1 273 996	-1 178 879
Rörelseresultat		64 460	146 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 371	19 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 600	-227 945
Summa finansiella poster		-159 229	-208 432
Resultat efter finansiella poster		-94 769	-62 181
Resultat före skatt		-94 769	-62 181
Årets resultat		-94 769	-62 181

BALANSRÄKNING

1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

22 201 979

22 295 563

Summa materiella anläggningstillgångar

22 201 979

22 295 563

Summa anläggningstillgångar

22 201 979

22 295 563

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

51 593

–

Summa kortfristiga fordringar

51 593

–

Kassa och bank

Kassa och bank

3 399 752

983 056

Summa kassa och bank

3 399 752

983 056

Summa omsättningstillgångar

3 451 345

983 056

SUMMA TILLGÅNGAR

25 653 324

23 278 619

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 719 536	16 319 536
Fond för yttre underhåll		21 548	21 548
<i>Summa bundet eget kapital</i>		20 741 084	16 341 084
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-796 269	-734 088
Årets resultat		-94 769	-62 181
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-891 038	-796 269
Summa eget kapital		19 850 046	15 544 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 523	62 188
Övriga skulder		47 109	55 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	200 646	116 096
Summa kortfristiga skulder		303 278	233 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 653 324	23 278 619
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 650 000	10 650 000
Summa ställda säkerheter		10 650 000	10 650 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0.3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,83	120
Fönsterrenovering	3,33	30
Stamrenovering	5	20
Fiberbredband	10	10

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	970 314	922 586
Hysesintäkter bostäder	131 676	199 928
Hysesintäkter lokaler	144 696	148 616
Hysesintäkter p-platser	54 700	51 000
Övriga intäkter	28 200	3 000
	1 329 586	1 325 130

Not 3 Drift

	2015	2014
Städning och entrémattor	42 412	—
Hissar	8 976	4 981
El	40 243	34 907
Värme	493 694	416 446
Vatten	41 547	39 513
Sophämtning	17 929	50 423
Snöröjning	16 308	10 856
Försäkring	7 850	29 899
Kabel-TV	6 411	8 554
Teknisk förvaltning	6 000	—
Fastighetsskatt	9 050	9 050
Kommunal fastighetsavgift	39 776	39 270
Markskötsel	1 455	9 006
Förbrukningsmaterial	7 937	868

Bredband	25 200	—
Ekonomisk förvaltning	37 500	10 000
Mäklrarvode	38 429	—
Bankkostnader	2 678	3 809
Övriga kostnader	22 575	13 105
	865 970	680 687

Not 4	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	15 000	14 000
	Sociala kostnader *	14 417	10 440
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>29 417</i>	<i>24 440</i>

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 001 780	25 001 780
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Fiberbredband	167 200	—
	Utgående anskaffningsvärden	25 168 980	25 001 780
	Ingående avskrivningar	-2 706 217	-2 421 217
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-260 784	-285 000
	Utgående avskrivningar	-2 967 001	-2 706 217
	Redovisat värde	22 201 979	22 295 563
	Taxeringsvärde byggnader	17 239 000	17 239 000
	Taxeringsvärde mark	15 266 000	15 266 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förvaltning	18 078	—
	Kabel-TV	2 138	—
	Försäkring	23 552	—
	Bredband	7 200	—
	Fastighetsskötsel	625	—
		51 593	—

Not 7 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg- ifter	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 362 765	1 956 771	21 548	-734 088	-62 181
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-62 181	62 181
Förändring upplåtelseavgifter		3 896 654			
Förändring medlemsinsatser	503 346				
Årets resultat					-94 769
Belopp vid årets utgång	14 866 111	5 853 425	21 548	-796 269	-94 769
Totalt					
Belopp vid årets ingång	15 544 815				
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		0			
Förändring upplåtelseavgifter		3 896 654			
Förändring medlemsinsatser	503 346				
Årets resultat		-94 769			
Belopp vid årets utgång	19 850 046				

Not 8 Skulder till kreditinstitut

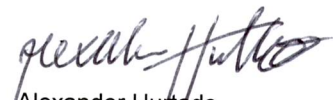
	2015-12-31	2014-12-31
Länsförsäkringar, ränta 3,00%, villkorsändring 2016-03-30	-2 000 000	-2 000 000
Länsförsäkringar, ränta 3,30%, villkorsändring 2018-03-30	-2 000 000	-2 000 000
Länsförsäkringar, ränta 2,58%, villkorsändring 2017-09-30	-1 500 000	-1 500 000
Länsförsäkringar	—	-2 000 000
	-5 500 000	-7 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ei	2 928	—
Värme	42 380	—
Sophämtning	1 381	—
Styrelsearvoden och sociala avgifter	19 713	—
Förutbetalda hyror och avgifter	134 244	116 096
	200 646	116 096

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-02-11



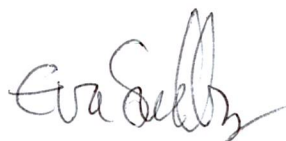
Alexander Hurtado



Johan Larpe



Jonathan Liberman



Eva Svedberg

Vår revisionsberättelse beträffande
detta årsbokslut har avgivits 2016-02-25



GÖRAN HARTZELL



Kerstin Ahnroth

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Steningen 2
Org nr: 716460- 3107

Undertecknad av **Bostadsrättsföreningen Steningen 2** valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31 Vi har funnit att räkenskaperna är förda med mycket god ordning och uppfyllt kraven på god redovisningssed.

Bokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och god föreningssed.
Vi tillstyrker :

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Årsta 2015-02-25



Göran Hartzell
1603



Kerstin Ahnroth
1302