

Brf Steningen 2

Org.nr: 716460-3107

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Steningen 2, organisationsnummer 716460-3107, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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	2 108
Summa	31	2 108

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

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

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 2 294

Styrelse

Ordförande	Annika Blomberg
Ledamot	Rolf Eriksson
Ledamot	Victor Månsson
Ledamot	Majd Salman
Ledamot	Christoffer Thåström
Suppleant	Sven Olof Sparring
Suppleant	Cecilia Uddefeldt Wort

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.
 Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.
 3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
 7 medlemmar har upptagits.

48 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Året har i mycket kommit att präglas av renoveringar och vissa investeringar i samband med det. Det största arbetet var renoveringen av tak och fasad. En sammanfattning av ekonomin och en översikt av vad som gjordes finns på vår hemsida. Efter beslut på en extrastämma den 1 april öppnades den gamla piskbalkongen upp till en terrass i söderläge. Samtidigt isolerades vinden med lösull för bättre värmeekonomi. Vår inkommande el uppgraderades till 200 A när den gamla inkommande elledningen behövde bytas ut. Samtidigt drogs nya 3-faskablar till alla lägenheter och nya elskåp med jordfelsbrytare installerades. Styrelsen har också tagit beslut om att starta en "förstudie" om ett kommande stambyte. Tyvärr har arbetet inte riktigt kommit igång på grund av pandemin men förhoppningen är att återstarta det hösten 2021. Likaså togs beslut om att inspektera vårt skyddsrum som just nu har en del brister. Styrelsen har fortsatt sitt arbete med bergvärme och ett förslag beräknas kunna presenteras på årsstämman 2021. En långvarig vattenläcka i ett badrum har åtgärdats. Styrelsen har tagit beslut om att anlita ADB för den dagliga fastighetsskötseln. Efter att ha varit vilande under ett antal år har vår hemsida återuppstått som fågeln Fenix ur askan i en ny och modern tappning.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 404	1 445	1 459	1 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	-563	-213	-242	-165
Soliditet ¹ , %	73	80	75	77

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 355 177	9 839 359	616 647	-1 939 222	-213 394	23 658 567
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			278 000	-278 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-213 394	213 394	0
Årets resultat					-562 694	-562 694
Belopp vid årets utgång	15 355 177	9 839 359	894 647	-2 430 616	-562 694	23 095 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 430 616
Årets resultat	-562 694
Totalt	-2 993 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	278 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-208 053
Balanseras i ny räkning	-3 063 257
Totalt	-2 993 310

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 404 026	1 445 350
Övriga rörelseintäkter	3	1 423	3 019
Summa Rörelseintäkter		1 405 449	1 448 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 250 223	-1 115 596
Övriga externa kostnader	5	-76 676	-81 686
Personalkostnader	6	-71 772	-45 799
Avskrivningar		-482 453	-311 813
Summa Rörelsekostnader		-1 881 124	-1 554 894
RÖRELSERESULTAT		-475 675	-106 525
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 610	2 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-88 629	-109 028
Summa Finansiella poster		-87 019	-106 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-562 694	-213 394
RESULTAT FÖRE SKATT		-562 694	-213 394
ÅRETS RESULTAT		-562 694	-213 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	31 228 434	23 424 254
Summa materiella anläggningstillgångar		31 228 434	23 424 254
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 228 434	23 424 254
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		750	8 063
Övriga fordringar	10	56 397	4 474 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 021	47 447
Summa kortfristiga fordringar		106 168	4 530 508
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	344 204	1 675 068
Summa kassa och bank		344 204	1 675 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		450 372	6 205 576
SUMMA TILLGÅNGAR		31 678 806	29 629 830

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		25 194 536	25 194 536
Fond för yttre underhåll		894 647	616 647
Summa bundet eget kapital		26 089 183	25 811 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 430 616	-1 939 222
Årets resultat		-562 694	-213 394
Summa fritt eget kapital		-2 993 310	-2 152 616
SUMMA EGET KAPITAL		23 095 873	23 658 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 000 030	5 500 000
Summa långfristiga skulder		8 000 030	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		236 434	135 707
Skatteskulder		113 472	108 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	232 997	227 228
Summa kortfristiga skulder		582 903	471 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 678 806	29 629 830

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen. Bristande jämförbarhet kan därför föreligga.

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	120 år
Balkongrenovering	50 år
Fönsterrenovering	30 år
Stamrenovering	20 år
Fiberbredband	10 år
Fasadrenovering	50 år
Elinstallation	36 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 063 983	1 058 567
Övriga årsavgifter	43 163	43 200
	1 107 146	1 101 767
Hysesintäkter		
Bostäder	62 489	117 640
Lokaler	179 200	159 093
Garage och p-platser	55 191	66 850
	296 881	343 583
Totalt nettoomsättning	1 404 027	1 445 350

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	1 423	3 019
Totalt övriga rörelseintäkter	1 423	3 019

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	129 652	45 369
Uppvärmning	382 450	430 309
Vatten	62 556	42 432
Sophämtning	39 096	28 977
	613 753	547 087
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service och besiktningkostnader	12 160	12 714
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ	42 231	21 287
Trädgårdsskötsel	0	2 875
Snöröjning	11 380	18 877
	53 611	43 039
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	46 080	45 600
TV	9 137	8 992
	55 217	54 592
Övriga driftkostnader		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 568	55 904
Övriga driftkostnader	176 035	229 484
	233 603	285 388
Reparation		
Byggnad	63 655	68 997
Underhåll		
Byggnad	208 053	103 779
Totalt operativ drift och underhåll	1 240 052	1 115 596

Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	37 510	39 206
Kommunikation		
Övrig kommunikation	7 425	8 173
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringar	31 741	34 307
Totalt övriga externa kostnader	76 676	81 686

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	71 772	24 775
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	21 024
Totalt personalkostnader	71 772	45 799

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020	2019
Ränta från bank och avräkningskonto	1 610	2 159
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 610	2 159

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	87 993	108 396
Räntekostnader skattekonto	636	632
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	88 629	109 028

Not 9. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	18 950 763	18 950 763
Anskaffningsvärde mark	8 688 714	8 688 714
Inköp	8 286 633	0
Utgående anskaffningsvärden	35 926 110	27 639 477
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 215 223	- 3 903 410
Årets avskrivningar	- 482 453	- 311 813
Utgående avskrivningar	-4 697 676	-4 215 223
Utgående redovisat värde	31 228 434	23 424 254
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 296 000	23 296 000
Taxeringsvärde mark	26 488 000	26 488 000
	49 784 000	49 784 000

Not 10. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	56 397	-2
Övrig kortfristiga fordringar	4 475 000	0
Summa	4 531 397	-2

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald förvaltning	9 390	9 392
Förutbetald Com Hem	2 291	2 284
Förutbetald Försäkringspremie	29 660	25 809
Uppl ränteintäkter	0	9 962
Förutbetald Bredband	7 680	0
Summa	49 021	47 447

Not 12. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Hnadsbanken	332 919	1 060 434
Skandia likvidkonto	9 675	19 675
SBAB	1 610	594 959
Summa	344 204	1 675 068

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	143 895	147 949
Upplupen kostnad EL	4 902	4 586
Upplupen kostnad Värme	50 788	54 981
Upplupen kostnad Vatten	9 000	0
Upplupen kostnad Sophämtning	4 700	0
Övriga interimsskulder	19 713	19 713
Summa	232 998	227 229

Not 14. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
Summa:	10 650 000	10 650 000

Styrelsens underskrifter

Årsta den _____ / _____ 2021

Annika Blomberg
Ordförande

Rolf Eriksson
Ledamot

Victor Månsson
Ledamot

Majd Salman
Ledamot

Christoffer Thåström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -

Göran Hartzell
Inter revisor