

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Stenby ängar norr i
Eskilstuna

769637-1660

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stenby ängar norr i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningsfrågor

Föreningens registrerades 2019-01-29. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-29. Den ekonomiska planen registrerades 2020-06-17. I föreningen ingår även tidigare bostadsrättsföreningen Stenby ängar mitt i Eskilstuna. Den ekonomiska planen för Brf Stenby ängar mitt registrerades 2021-01-13. Fusionen mellan föreningarna genomfördes 2021-01-20. Upplåtelseavtal tecknades för samtliga lägenheter och tillträde skedde från slutet av 2020 under första halvåret 2021.

Föreningen är en privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen hade 76 medlemmar vid årets slut.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till två fastigheter. Fastigheten Eskilstuna Libbstickan 1 förvärvades 2019-10-23 genom förvärv av ett aktiebolag och överläts därefter till föreningen. Fastigheten Eskilstuna Linet 1 förvärvades 2020-02-20 och överläts därefter till föreningen (då Brf Stenby ängar mitt i Eskilstuna). Aktiebolagen har därefter överlåtits tillbaka.

Brf Stenby ängar norr tecknade 2019-10-20 avtal om en byggentreprenad med LMR Byggnads AB (entreprenören) och 2019-10-01 ett leveransavtal med Signum Fastigheter AB gällande hus och inredning. Brf Stenby ängar mitt tecknade motsvarande avtal 2020-03-01.

Signum Fastigheter AB har lämnat föreningen garanti motsvarande totalentreprenad.

Föreningens förvaltning

För föreningens förvaltning har följande leverantörer varit engagerade:

Ekonomisk redovisning genom Framåt Affärsstöd i Norden AB.

Avisering genom Signum Förvaltning AB.

Fastighetsjour genom Jourbilgruppen i Sverige AB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Övrigt

Det åligger styrelsen att minst var tredje år besiktiga föreningens anläggningstillgångar, styrelsen gjorde senast en översyn 2022/2023 och fann inga avvikelser/fel. Styrelsen kommer göra en ny översyn 2025/2026. Styrelsen har ej fackmannamässiga kunskaper kring besiktning av byggnader. Vid behov anlitar styrelsen extern hjälp. Det finns ingen underhållsplan upprättad av en med fackmannamässiga kunskaper men styrelsen har upprättat en som används för intern styrning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och 2021 och kommer att sättas motsvarande värdeåret. Bostäderna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Swedbank om finansieringen av fastigheternas långsiktiga lån. Se tabell nedan avseende föreningens fastighetslån per 2024-12-31.

	Lånebelopp	Räntesats	Bindningstid	Amortering/år
Lån 1	17 021 582 kr	4,250%	2027-11-25	197 000 kr
Lån 2	11 683 303 kr	4,370%	2026-11-25	134 676 kr
Lån 3	<u>11 683 303 kr</u>	<u>4,580%</u>	2025-11-25	<u>134 676 kr</u>
Summa	40 388 188 kr			466 352 kr

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Inger Andersson	Ledamot / Ordförande	2025
Jennifer Rydelius	Ledamot	2025
Maria Wasberg	Ledamot / Administratör	2025
Marie Hultman	Ledamot	2025
Isak Sköld	Ledamot / Vice ordförande	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Cam Pien Lieu	Suppleant	2025
Hans-Göran Malm	Suppleant	2025
Mats Ericsson	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
48	Lägenheter	3851 kvm
0	Lokaler	0 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.
Läckande förråd har åtgärdats under året.
Avgifterna har inte justerats under 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 580	2 365	1 953	1 440
Resultat efter finansiella poster	-752	-1 302	-691	-574
Soliditet (%)	71,1	70,8	71,1	71,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	670	614	507	374
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 488	10 609	10 700	10 821
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 488	10 609	10 700	10 821
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	-1	158	188
Räntekänslighet (%)	15,7	17,3	21,1	28,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	72	83	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	100,0	100,0	99,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2024. Den negativa resultatet uppkommer med anledning av avskrivningarna på fastigheten och påverkar inte kassaflödet. Hänsyn tagen till avskrivningarna samt amortering av fastighetslånet så är kassaflödet positivt för verksamhetsåret 2024.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 580	420	-1 735	-1 302	100 963
Disposition av föregående års resultat:			-1 302	1 302	0
Disposition enligt stämma		173	-173		0
Årets resultat				-752	-752
Belopp vid årets utgång	103 580	593	-3 210	-752	100 211

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 210 002
årets förlust	-752 258
	-3 962 260

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	173 295
i ny räkning överföres	-4 135 555
	-3 962 260

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 579 940	2 364 924
Övriga intäkter		3 613	859
		2 583 553	2 365 783
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-154 099	-360 097
Övriga kostnader		-53 559	-90 011
Personalkostnader	4	-49 282	-49 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 903	-1 298 903
		-1 555 843	-1 798 293
Rörelseresultat		1 027 710	567 490
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 779 968	-1 869 120
		-1 779 968	-1 869 120
Resultat efter finansiella poster		-752 258	-1 301 630
Resultat före skatt		-752 258	-1 301 630
Årets resultat		-752 258	-1 301 630

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	140 271 151	141 570 054
		140 271 151	141 570 054
Summa anläggningstillgångar		140 271 151	141 570 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 707	47 274
Övriga fordringar		28	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 553	22 633
		56 288	69 935
<i>Kassa och bank</i>		715 092	989 360
Summa omsättningstillgångar		771 380	1 059 295
SUMMA TILLGÅNGAR		141 042 531	142 629 349

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

103 580 000

103 580 000

Fond för yttre underhåll

6

593 100

419 805

104 173 100

103 999 805

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 210 002

-1 735 077

Årets resultat

-752 258

-1 301 630

-3 962 260

-3 036 707

Summa eget kapital

100 210 840

100 963 098

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

28 704 885

40 504 776

Summa långfristiga skulder

28 704 885

40 504 776

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11 683 303

349 764

Leverantörsskulder

1 640

13 175

Övriga skulder

30 702

24 276

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

411 161

774 260

Summa kortfristiga skulder

12 126 806

1 161 475

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

141 042 531

142 629 349

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-752 258	-1 301 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 298 903	1 298 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		546 645	-2 727
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		15 567	-23 269
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 920	-2 817
Förändring av leverantörsskulder		-11 535	-22 607
Förändring av kortfristiga skulder		-356 673	502 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten		192 084	451 183
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-466 352	-349 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-466 352	-349 764
Årets kassaflöde		-274 268	101 419
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		989 360	887 940
Likvida medel vid årets slut		715 092	989 359

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (syomme)	1,00%
Tak, fasad, fönster	2,20%
Rör, el	2,00%
Badrum	2,50%
Ventilation	3,30%
Inredning	4,00%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 579 940	2 364 924
	2 579 940	2 364 924

I årsavgifterna ingår ett tilläggsförsäkring för bostadsrätt och avgifter för p-plats

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Taxebundna kostnader	0	275 564
Fastighetsskötsel	154 099	84 533
	154 099	360 097

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	37 500	37 500
	37 500	37 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 782	11 782
	11 782	11 782
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	49 282	49 282

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 532 332	145 532 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 532 332	145 532 332
Ingående avskrivningar	-3 962 278	-2 663 375
Årets avskrivningar	-1 298 903	-1 298 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 261 181	-3 962 278
Utgående redovisat värde	140 271 151	141 570 054
Taxeringsvärden byggnader	47 782 000	48 378 000
Taxeringsvärden mark	23 682 000	17 279 000
	71 464 000	65 657 000
Bokfört värde byggnader	122 240 921	123 539 824
Bokfört värde mark	18 030 230	18 030 230
	140 271 151	141 570 054

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar IB	419 805	246 510
Reservering enligt stadgar UB	173 295	173 295
	593 100	419 805

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Långivare		
Fastighetslån	40 388 188	40 854 540
Kortfristig del	-11 683 303	-349 764
	28 704 885	40 504 776
Varav skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	26 839 477	38 639 368

Lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 822 000	56 822 000
	56 822 000	56 822 000

Eskilstuna 2025-04-

Inger Andersson
Ordförande

Maria Wasberg

Isak Sköld

Jennifer Rydelius

Marie Hultman

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-

Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 15:40

SENT BY OWNER:

Amanda Karlsson • 16.04.2025 09:14

DOCUMENT ID:

ByxGIFR20yg

ENVELOPE ID:

SJfIFCnCyg-ByxGIFR20yg

DOCUMENT NAME:

2024 Årsredovisning BRF Stenby ängar norr i Eskilstuna.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Helena Wasberg miapia_39@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:23 16.04.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/23) IP: 31.3.152.124
2. MARIE HULTMAN m93hultman@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:23 16.04.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/25) IP: 92.43.33.88
3. Sverker Hannes Isak Sköld isasko@live.se	Signed Authenticated	16.04.2025 09:41 16.04.2025 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/03) IP: 178.174.129.128
4. INGER ELISABETH ANDERSSON inger4song@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 17:09 16.04.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/13) IP: 94.234.76.7
5. Jennifer Hanna Rydelius jennifer.rydelius@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 20:33 16.04.2025 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/04) IP: 217.208.209.72
6. Amanda Sofia Maria Fallqvist Amanda.fallqvist@radek.se	Signed Authenticated	17.04.2025 15:40 17.04.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/13) IP: 135.225.27.98

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed