

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stenby Park 1 i Eskilstuna

769638-4028

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenby Park 1 i Eskilstuna, 769638-4028 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta garage, carport samt förråd som inte ligger i direkt anslutning till lägenheten samt mark som ligger i anslutning till lägenheten, om marken ska användas som komplement till lägenheten.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-02-12 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2020-02-12.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Bostadsrättsföreningen ingår i en samfällighet med grannföreningen Brf Stenby Park 3 där vissa medlemmar har sin parkeringsplatser på grannföreningens mark. Denna samfällighet gäller tills vidare utan kostnad.

Bostadsrättsföreningens mark ägs av föreningen.

Den ekonomiska planen registrerades 2021-09-28.

Upplåtelseavtal tecknades i oktober 2021 och tillträde skedde under mars 2022.

Föreningen har utökats genom en fusion med Brf Stenby Park 2 som sedan 2022-03-18 ingår i föreningen.

Föreningens ekonomiska förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Lejonsvansen 1 och Lejonsvansen 2. Föreningens fastigheter består av 3 tomter med radhus och kedjehus. Den sammanlagda boytan är 2 333 kvm, och tomternas totala area är 2 757 kvm

Lägenhetsfördelning:

20 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

4 st 6 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners. Inom försäkringen ingår även ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Byggnaderna färdigställdes 2022 och kommer åsättas med motsvarande värdeår. Bostäderna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Föreningen har ännu ingen underhållsplan då det drivits ett ärende mot entreprenören som byggt fastigheterna. Föreningen yrkar få fastigheter färdigställda genom reklamationer och garantier som är gällande enligt entreprenadavtalet..

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har under året bytt flera ledamöter. Större delen av 2024 var Filip Nanberg ordförande, men sedan december är det följande sammansättning:

Olivia Lundbäck	Ledamot ordförande
Malin Andersson	Ledamot
Ferdous Bakhshi	Ledamot
Anton Gustafsson	Ledamot
Max Danielsson	Suppleant
Mohammad Tamim	Suppleant
Shahname Bakhshi	Suppleant

Revisor: Mats Almgren

Valberedning: Vakant

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration har genomförts för samtliga lägenheter i syfte att bedöma energieffektiviteten.

Omfattande arbete har bedrivits i en lägenhet på grund av en vattenskada. Flera fakturor har inkommit under året och arbetet beräknas fortsätta under 2025 med återställning.

Beställning av nya filter till övriga lägenheter har genomförts.

Två lägenheter har sålts under året, vilket har resulterat i att två nya fastighetsägare har tillträtt.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 30

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 44.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	Medlemsinsatser insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 410 000	33 880 000	363 703	-592 284
Disposition enl årsstämmobeslut			-592 284	592 284
Årets resultat				-696 140
Belopp vid årets slut	32 410 000	33 880 000	-228 581	-696 140

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 900 488	1 801 285	859 493
Resultat efter finansiella poster	-696 140	-592 284	368 400
Soliditet, %	69	69	69
Sparande per kr/kvm	55	80	
Årsavgift kr/kvm	815	772	
Energikostnad kr/kvm	51	45	
Räntekostnad kr/kvm	590	570	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	12 522	12 522	
Skuldkvot, %	15	16	
Räntekänslighet, %	15	16	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-228 581
årets resultat	-696 141
Summa balanserat resultat	-924 722
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	104 985
balanseras i ny räkning	-1 029 707
Att i ny räkning överförs	-924 722

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 900 488	-
Övriga rörelseintäkter		20 010	315
Summa rörelseintäkter		1 920 498	315
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-355 769	-277 655
Personalkostnader		-39 426	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-847 241	-780 000
Summa rörelsekostnader		-1 242 436	-1 057 655
Rörelseresultat		678 062	-1 057 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-20	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 374 182	-1 329 749
Summa finansiella poster		-1 374 202	-1 329 729
Resultat efter finansiella poster		-696 140	-2 387 069
Årets resultat		-696 140	-592 284

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	94 162 759	95 010 000
Summa materiella anläggningstillgångar		94 162 759	95 010 000
Summa anläggningstillgångar		94 162 759	95 010 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 327	20 536
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		122 899	122 899
Övriga fordringar		56 597	18 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 062	5 070
Summa kortfristiga fordringar		265 885	166 988
Kassa och bank			
Kassa och bank		590 584	360 075
Summa kassa och bank		590 584	360 075
Summa omsättningstillgångar		856 469	527 063
SUMMA TILLGÅNGAR		95 019 228	95 537 063

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		32 410 000	32 410 000
Upplåtelseavgifter		33 880 000	33 880 000
Summa bundet eget kapital		66 290 000	66 290 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-228 581	363 703
Årets resultat		-696 140	-592 284
Summa fritt eget kapital		-924 721	-228 581
Summa eget kapital		65 365 279	66 061 419
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	29 213 878	29 213 878
Summa långfristiga skulder		29 213 878	29 213 878
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		160 793	-
Leverantörsskulder		27 441	-
Övriga skulder		18 426	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	233 411	261 766
Summa kortfristiga skulder		440 071	261 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 019 228	95 537 063

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-696 140	-592 284
Avskrivningar	847 241	780 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	151 101	187 716
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-98 898	39 918
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	178 306	99 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 509	326 913
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-81 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-81 948
Årets Kassaflöde	230 509	244 965
Likvida medel vid årets början	360 075	115 110
Likvida medel vid årets slut	590 584	360 075

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	1 900 488	1 801 285
Summa	1 900 488	1 801 285

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2024	2023
OVK / Energideklaration	15 625	
Summa	15 625	

Reparationer

Löpande underhåll	102 081	1 125
Summa	102 081	1 125

Taxebundna kostnader

Vatten	119 613	104 793
Summa	119 613	104 793

Övriga driftskostnader

Försäkring	29 985	6 075
Självrisk	8 753	
Övrigt	19 787	4 900
Summa	58 525	10 975

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	295 844	115 360
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	52 603	41 319
Bankkostnader	2 252	2 195
Förenings o serviceavgift	5 070	10 140
Summa	59 925	53 654

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	95 790 000	95 790 000
	95 790 000	95 790 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-780 000	-
-Årets avskrivning enligt plan	-847 241	-780 000
	-1 627 241	-780 000
Redovisat värde vid årets slut	94 162 759	95 010 000
Taxeringsvärde byggnader:	29 485 000	29 485 000
Taxeringsvärde mark:	11 731 000	11 731 000
	41 216 000	41 216 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	29 213 878	29 213 878
	29 213 878	29 213 878

Banklån	Belopp 2024-12-31	Räntesats	Bundet till
Lån SHB 02-541211-594539	4 298 610	4,45%	
Lån SHB 02-541211-594540	10 000 000	4,51%	2025-06-01
Lån SHB 02-541211-605066	151 390	4,70%	
Lån SHB 02-541211-605067	14 763 878	4,70%	
	29 213 878		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	223 642	
Upplupna kostnader; Eskilstuna Energi & Miljö	9 770	103 392
	233 412	103 392

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i Lejonsvansen 1	27 200 000	27 200 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hälsoskyddsföreningen kommer utreda buller i en av lägenheterna. Åtgärden ska i teorin täckas av garantin och bekostas av byggherren. Dock föreligger en risk att föreningen måste stå för kostnaden, då byggherren håller på att gå i konkurs. Underlåtenhet att genomföra åtgärden kan leda till vite.

Renovering som påbörjades av en lägenhet fortsätter enligt plan.

Ett lån löper ut i juni som ska förhandlas om.

Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Olivia Lundbäck

Ferdous Bakhshi

Malin Andersson

Anton Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Mats Almgren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2025



Årsredovisning 2024 Brf Stenby Park 1.pdf

(135164 byte)

SHA-512: dc4a34efd0d01fbedd9f54140127077466d68
78cd97377f07093b1eefaaff5174e5ea69e81427ad584d
94f6dcf912ef89f2bbc1a736cb91882ed7320b8cfa1d7

Underskrifter

2025-03-25 11:11:55 (CET)



Ferdous Bakhshi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 06:55:27 (CET)



John Anton Larde Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 13:38:26 (CET)



Malin Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 06:57:44 (CET)



Olivia Lundbäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 14:13:44 (CET)



Mats Almgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Stenby Park 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

83ca01476db1c81f9b735db41b574cb534c7f8fc6aa5da67b38f1cb82cbea6792eb97759d83381e377f25d484c33e3bd31b242a996c0fcb06ecc79a503777e21



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Stenby Park 1 i Eskilstuna, org.nr: 769638-4028

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Mats Almgren

Följande handlingar har undertecknats den 17 mars 2025



**Revisionsberättelse Stenby Park 1 i
Eskilstuna-1.pdf**

(43812 byte)
SHA-512: f4e6d034ab5b0e9b106a9e2d5bf4a44a65123
6dc0c32254c8fa88c936e0065b88bc5738d0ed30331248
62f68752e1fb2f324738bbf1fcd398394b91d2ec8b293

Underskrifter

2025-03-17 15:39:05 (CET)



Mats Almgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Stenby Park 1 i Eskilstuna

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
33e73d5579af851b9d839710f6653280868f8686561a310bd5819b57e62618639eddc578ac479a5a351537d3b5c48e71b5e82cbac7a01e7b44d44796ce4
8af9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.