

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Stenby ängar syd i
Eskilstuna

769636-7817

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stenby ängar syd 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

En aktuell underhållsplan upprättades under 2024, dock utformad av styrelsen själva baserat på den information som finns att hitta på Bostadsrätterna. Således ej utformad av en fackman.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ivan Elya	Ledamot / Ordförande
Nathalie Johansson	Ledamot
Ellen Ljungqvist	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Styrelsesuppleanter

Anita Hallersten	Suppleant
------------------	-----------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Amanda Fallqvist	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Föreningsfrågor

Föreningens registrerades 2018-09-28. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-28. Den ekonomiska planen registrerades 2019-10-31. I föreningen ingår även tidigare bostadsrättsföreningen Stenby ängar öst i Eskilstuna. Den ekonomiska planen för Brf Stenby ängar öst registrerades 2019-12-09. Fusionen mellan föreningarna genomfördes 2020-04-27.

Föreningen hade 51 medlemmar vid årets slut.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till två fastigheter. Fastigheten Eskilstuna Litchien 1 förvärvades 2018-12-04 genom förvärv av ett aktiebolag och överläts därefter till föreningen. Fastigheten Eskilstuna Luddrosen 1 förvärvades 2019-01-18 och överläts därefter till föreningen (då Brf Stenby öst i Eskilstuna). Aktiebolagen har därefter överlåtits tillbaka till Signum Holding AB.

Styrelsen inleder mandatperioden med att fördela föreningsarbetet mellan styrelsemedlemmarna.

Åtgärder

Efter slutbesiktningen i maj 2023 kom styrelsen överens om en åtgärdslista tillsammans med Signum fastigheter AB, L.M.R byggnads AB och besiktningsman från Entreprenadrådet. Signum meddelar att de återkommer med en åtgärdsplan men förväntas påbörja arbetet hösten 2023.

Signums åtgärdsplan och åtgärdande arbete uteblev, varav styrelsen på egen hand i slutet på 2023 fick se över vilka åtgärder som var av brådskande natur och därefter börja schemalägga åtgärder. Det framkom då att läckande carports/förråd var det som krävde snarast åtgärd, och därför anlätades Johnson & Son Bygg AB för detta, med planerad start våren 2024.

I april 2024 utfördes åtgärder på 4 carports/förrådstak av Johnson & Son Bygg AB.

I samråd med grannföreningen BRF Stenby ängar norr utfördes markarbete på gemensamma gräsytor och rabatter av Egeryds förvaltning AB i maj 2024.

Ekonomi

I januari 2024 beslutade styrelsen att fortsättningsvis ha digitala möten för att kunna spara in på lokalavgift på 800 kr/månad.

I mars 2024 beslutades att höja månadsavgiften med 10% från och med april 2024, pga ränteläget på bolånen och de kostnader som uppstår vid åtgärder från slutbesiktningen.

Fakturan för arbetet som utfördes av Johnson & Son Bygg AB betalades av föreningen, och skickades därefter till Signum Fastigheter AB. I dagsläget (mars 2025) har ingen betalning från Signum Fastigheter AB inkommit för detta arbete.

För att få ner räntekostnaderna började styrelsen under sommaren 2024 titta på ett eventuellt bankbyte som alternativ, från dåvarande Swedbank. Efter att ha haft kontakt med Handelsbanken i Eskilstuna och tagit del av ränterbjudande därifrån, togs beslutet att flytta föreningens bolån och sparande dit. Denna process blev klar i november då bytet gick igenom och kontot på Swedbank avslutades. Bolånen fortsatte vara uppdelade i två ungefärligt lika stora delar, vilka bands på 2 respektive 4 år. I samband med detta fick föreningen ner räntan på bolånen från 4,42% till 2 år på 2,73% samt 4 år på 2,65%.

Övrigt

Under 2024 var 7 bostadsrätter i föreningen ute för försäljning, varav Silvervägen 67B var den enda som såldes i januari.

Två besiktningar av ett urval av husen i föreningen genomfördes i augusti samt i oktober på uppdrag av Eskilstuna kommun i och med anläggningen av Stenby Ängar park, som nu är belägen mellan Silvervägen och Stenkolsgatan. Vilka hus som blev besiktade beslutades av Eskilstuna kommun och har ej redogjorts i detalj för föreningen. Inga skador kunde anträffas i samband med besiktningarna.

I oktober 2024 godkände styrelsen att bostadsrättsinnehavaren på Silvervägen 69A fick hyra ut sin lägenhet i andra hand. En avgift togs ut av föreningen från bostadsrättsinnehavaren för detta i enlighet med stadgarna.

Det åligger styrelsen enligt stadgarna att minst var tredje år besiktiga föreningens anläggningstillgångar. I februari gjorde styrelsen en okulär besiktning, och fann inga avvikelser/fel. Styrelsen har ej fackmannamässiga kunskaper kring besiktning av byggnader.

Föreningens förvaltning

För föreningens förvaltning har följande leverantörer varit engagerade:

Ekonomisk redovisning genom Framåt Affärsstöd AB.

Fastighetsjour genom Jourbilsgruppen i Sverige AB.

Vatten och avlopp genom Energi & Miljö (Eskilstuna kommun).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningens långsiktiga lån

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

	Lånebelopp	Räntesats	Bindningstid	Amortering/år
Lån 1	13 425 951 kr	2,730 %	2026-09-30	150 649 kr
Lån 2	<u>16 518 600 kr</u>	<u>2,650 %</u>	2028-09-30	<u>186 900 kr</u>
	29 944 551 kr			337 549 kr

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och åsätts värdeåret 2020. Bostäderna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
33	Lägenheter	2914 kvm
0	Lokaler	0 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under verksamhetsåret..

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 834	1 668	1 461	1 426
Resultat efter finansiella poster	-977	-1 373	-998	-600
Soliditet (%)	71,0	70,9	71,3	71,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	629	572	487	489
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 276	10 392	10 482	10 602
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 276	10 392	10 482	10 602
Sparande per kvm (kr/kvm)	108	-28	101	237
Räntekänslighet (%)	16,3	18,2	21,5	21,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	1	26	73	69
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	97,7	95,7	100,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2024. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har föreningen from maj 2024 höjt avgifterna med 10%. Avgiftshöjningen samt bytet av bank med bättre räntevillkor kommer bidra till att föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för verksamhetsåret 2025.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 070	393	-2 200	-1 373	74 890
Disposition av föregående års resultat:			-1 373	1 373	0
Avsättning underhållsfond		131	-131		0
Årets resultat				-977	-977
Belopp vid årets utgång	78 070	524	-3 704	-977	73 913

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 704 462
årets förlust	-977 221
	-4 681 683

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	0
i ny räkning överföres	-4 681 683
	-4 681 683

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	1 834 308	1 667 556
Övriga intäkter		6 068	39 595
		1 840 376	1 707 151
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-83 961	-182 326
Övriga kostnader		-73 578	-86 834
Personalkostnader	4	-64 395	-144 561
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 291 473	-1 291 472
		-1 513 407	-1 705 193
Rörelseresultat		326 969	1 958
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		395	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 304 585	-1 374 985
		-1 304 190	-1 374 985
Resultat efter finansiella poster		-977 221	-1 373 027
Resultat före skatt		-977 221	-1 373 027
Årets resultat		-977 221	-1 373 028

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	103 666 724	104 958 197
		103 666 724	104 958 197
Summa anläggningstillgångar		103 666 724	104 958 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 781	20 781
Övriga fordringar		4 902	4 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 133	24 097
		52 816	49 778
<i>Kassa och bank</i>		319 593	654 337
Summa omsättningstillgångar		372 409	704 115
SUMMA TILLGÅNGAR		104 039 133	105 662 312

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 070 000

78 070 000

Fond för yttre underhåll

6

524 520

393 390

78 594 520

78 463 390

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 704 462

-2 200 305

Årets resultat

-977 221

-1 373 028

-4 681 683

-3 573 333

Summa eget kapital

73 912 837

74 890 057

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

29 607 002

0

Summa långfristiga skulder

29 607 002

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

337 549

30 282 100

Leverantörsskulder

0

6 839

Övriga skulder

20 641

39 807

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

161 104

443 509

Summa kortfristiga skulder

519 294

30 772 255

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 039 133

105 662 312

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-977 221	-1 373 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 291 473	1 291 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		314 252	-81 556
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	11 922
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 037	-2 327
Förändring av leverantörsskulder		-6 839	-28 631
Förändring av kortfristiga skulder		-301 571	303 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 805	202 647
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-337 549	-262 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-337 549	-262 500
Årets kassaflöde		-334 744	-59 853
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		654 337	714 190
Likvida medel vid årets slut		319 593	654 337

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.

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 (stomme)	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 (äka 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	1 834 308	1 667 556
	1 834 308	1 667 556

i årsavgifterna ingår även avgifter för p-plats.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Taxebundna kostnader	4 058	75 849
Övriga kostnader	79 903	106 477
	83 961	182 326

Not 4 Ersättningar till styrelse

	2024	2023
Styrelsearvode	0	110 000
	0	110 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	0	34 561
	0	34 561
Summa styrelsearvode	0	144 561

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 478 350	109 478 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 478 350	109 478 350
Ingående avskrivningar	-4 520 153	-3 228 681
Årets avskrivningar	-1 291 473	-1 291 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 811 626	-4 520 153
Utgående redovisat värde	103 666 724	104 958 197

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar IB	393 390	262 260
Årets förändring	131 130	131 130
	524 520	393 390

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 256 806	0
	28 256 806	0

Not 8 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån	337 549	30 282 100
	337 549	30 282 100

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Se uppgifter om lånen i förvaltningsberättelsen.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 640 000	57 640 000
	57 640 000	57 640 000

Eskilstuna 2025-04-

Ivan Elya
Ordförande

Nathalie Johansson

Ellen Ljungqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-

Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor