

Årsredovisning för

# Brf Stövaren 10

769631-5956

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

| Innehållsförteckning:      | Sida |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-3  |
| Resultaträkning            | 4    |
| Balansräkning              | 5-7  |
| Kassaflödesanalys          | 8    |
| Noter till resultaträkning | 8-9  |
| Noter till balansräkning   | 9-10 |
| Underskrifter              | 10   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stövaren 10, 769631-5956, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Ändamål

Brf Stövaren 10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens adress är Brf Stövaren 10, Köpmangatan 36, 633 40 Eskilstuna.

#### Styrelse

Simon Hansson  
Lennart Sundin  
Anna Jansson  
Gustav Segerlind

Ordförande  
Styrelseledamot  
Styrelseledamot  
Styrelseledamot

#### Firmatecknare

Föreningen har tecknats av styrelsen.

#### Revisorer

Revisor är Emma Skoog

#### Sammanträden

Årsstämma hölls den 15 april 2024. Styrelsen har haft 2 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

#### Medlemsantal

Antalet bostadsrätter uppgår till 4 st.  
Antalet medlemmar uppgår till 5 st.

#### Pant - och överlåtelseavgifter

Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:  
- Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1 433 kr för 2024).  
- Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av Prisbasbeloppet (573 kr för 2024).

#### Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.  
Föreningen bildades 2016.

#### Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gallagher. Försäkringen gäller även ohyra.

#### Finansiering

Sparbanken Rekarne lånenr 825.679.396-2, rörlig ränta, årlig amortering 0 kr, villkorsändring 2026, ursprungligt lån 400 000 kr  
Sparbanken Rekarne lånenr 925.288.723-8, rörlig ränta, årlig amortering 0 kr, villkorsändring 2025, ursprungligt lån 4 960 000 kr  
Sparbanken Rekarne lånenr 925.288.724-6, rörlig ränta, årlig amortering 0 kr, villkorsändring 2026, ursprungligt lån 2 500 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.  
Ett lån ska villkorsändras under 2025 och räknas därför som kortfristig.

### Information om fastigheten

Fastighetens byggnadsyta är 562 m<sup>2</sup>  
Byggnadsår 1985  
Markytan är 588 m<sup>2</sup>.

### Föreningens fastighet

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

1 lgh om 1 rum och kök, 38 m<sup>2</sup>  
1 lgh om 2 rum och kök, 63 m<sup>2</sup>  
1 lgh om 2 rum och kök, 65 m<sup>2</sup>  
1 lgh om 4 rum och kök, 108 m<sup>2</sup>

### Hyresrätter

1 lgh om 2 rum o kök, 63 m<sup>2</sup>, årshyra 97.306 kr.  
1 lgh om 2 rum och kök, 60 m<sup>2</sup>, årshyra 79.716 kr.  
Lägenheterna är uthyrda.  
1 lokal, 53 m<sup>2</sup>, årshyra 81.384 kr, lokalen är uthyrd.

### Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna Mittnord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

### Underhåll under året

Reparation tak.

### Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning av resultat till fond för yttre underhåll för 2024 räknas enligt stadgarna.

### Ekonomi

Föreningen har de senaste åren haft ett negativt resultat.  
Detta beror främst på stora avskrivningar och höga räntekostnader.

### Flerårsöversikt

|                                           | 2024     | 2023     | 2022     | Belopp i kr<br>2021 |
|-------------------------------------------|----------|----------|----------|---------------------|
| Nettoomsättning                           | 525 574  | 469 234  | 449 417  | 436 977             |
| Resultat efter finansiella poster         | -200 113 | -217 438 | -151 924 | -148 204            |
| Soliditet, %                              | 33       | 34       | 35       | 36                  |
| Årsavg per kvm upplåten med bostadsrätt   | 1 082    | 737      |          |                     |
| Skuldsättning per kvm                     | 17 467   | 17 067   |          |                     |
| Skuldsättning per kvm upplåten m.BR       | 28 686   | 28 029   |          |                     |
| Sparande per kvm                          | 828      | 828      |          |                     |
| Räntekänslighet                           | 15       | 16       |          |                     |
| Energikostnad per kvm                     | 203      | 177      |          |                     |
| Årsavg andel i % av total rörelseintäkter | 82       | 43       |          |                     |

### Årsavgifter

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (bostadsrätten).

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen- om det finns en risk att den är för låg.

### Skuldsättning per kvm

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändring och andra behov.

### Sparande

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per

kvm totalt yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Räntekänslighet

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

Varför? Att visa hur mycket avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

### Energikostnad per kvm

Definition: Totala kostnader för el, värme och vatten per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi - och resurseffektivitet i föreningen.

### Årsavg andel i procent av total rörelseintäkter

Definition: Totala årsavgifter / rörelseintäkter.

Varför? För att visa hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Eget kapital

|                       | <i>Medlemsinsatser</i> | <i>Yttre fond</i> | <i>Balanserad vinst</i> | <i>Årets vinst</i> |
|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|
| Vid årets början      | 5 046 000              | 87 720            | -940 822                | -217 438           |
| Omf fg års resultat   |                        |                   | -217 438                | 217 438            |
| Avsättning yttre fond |                        | 16 860            | -16 860                 |                    |
| Årets resultat        |                        |                   |                         | -200 113           |
|                       | 5 046 000              | 104 580           | -1 175 120              | -200 113           |

### Resultatdisposition

|                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | -1 175 120         |
| årets resultat                                        | -200 113           |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>-1 375 233</b>  |
| avsättning till fond yttre underhåll enligt stadgar   | -16 860            |
| balanseras i ny räkning                               | -1 358 373         |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>-1 375 233</b>  |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 525 574                   | 469 234                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | -                         | 2 311                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>525 574</b>            | <b>471 545</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3   | -197 273                  | -175 509                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -126 460                  | -157 445                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-323 733</b>           | <b>-332 954</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>201 841</b>            | <b>138 591</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 83                        | 187                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -402 037                  | -356 216                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-401 954</b>           | <b>-356 029</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-200 113</b>           | <b>-217 438</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-200 113</b>           | <b>-217 438</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-200 113</b>           | <b>-217 438</b>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 4   | 11 556 323 | 11 682 783 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 5   | -          | -          |
| Inventarier, verktyg och installationer      |     | -          | -          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 11 556 323 | 11 682 783 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 11 556 323 | 11 682 783 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 324        | 14 103     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 7 433      | 6 899      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 7 757      | 21 002     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 194 232    | 82 088     |
| Summa kassa och bank                         |     | 194 232    | 82 088     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 201 989    | 103 090    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 11 758 312 | 11 785 873 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b><i>Bundet kapital</i></b>                 |     |                   |                   |
| Insatskapital                                |     | 5 046 000         | 5 046 000         |
| Fond yttre underhåll                         |     | 104 580           | 87 720            |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 5 150 580         | 5 133 720         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 175 120        | -940 822          |
| Årets resultat                               |     | -200 113          | -217 438          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 375 233        | -1 158 260        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 775 347</b>  | <b>3 975 460</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 7 860 000         | 7 680 000         |
| Övriga skulder                               |     | -4 960 000        | -7 680 000        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 2 900 000         | -                 |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 4 960 000         | 7 680 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 12 043            | 15 847            |
| Skatteskulder                                |     | 28 254            | 27 588            |
| Övriga skulder                               |     | 4 554             | 2 179             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 78 114            | 84 799            |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 5 082 965         | 7 810 413         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>11 758 312</b> | <b>11 785 873</b> |

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges

### Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisningar i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i>             | <i>År</i> |
|------------------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:        |           |
| Byggnader                                | 100       |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5         |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -200 113                          | -217 438                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 101 416                           | 169 185                           |
|                                                                                     | -98 697                           | -48 253                           |
| Betald skatt                                                                        | 666                               | 3 660                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-98 031</b>                    | <b>-44 593</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 13 245                            | -13 848                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 16 930                            | 3 437                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-67 856</b>                    | <b>-55 004</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                        | 400 000                           |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -220 000                          | -80 000                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>180 000</b>                    | <b>-80 000</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>112 144</b>                    | <b>-135 004</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>82 088</b>                     | <b>217 092</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>194 232</b>                    | <b>82 088</b>                     |

## Not 2 Intäkternas fördelning

|                     | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter         | 429 478                   | 379 019                   |
| Hysesintäkter lokal | 96 096                    | 90 215                    |
| <b>Summa</b>        | <b>525 574</b>            | <b>469 234</b>            |

## Not 3 Kostnadernas fördelning

|                            | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                         | 16 746                    | 14 880                    |
| Värme                      | 45 178                    | 45 570                    |
| Vatten och avlopp          | 29 327                    | 19 175                    |
| Renhålln och städning      | 12 093                    | 13 988                    |
| Rep och underhåll          | 16 913                    | 6 984                     |
| Fastighetsskötsel          |                           | 3 686                     |
| Kabel TV                   | 8 830                     | 8 181                     |
| Fastighetsskatt            | 14 250                    | 14 004                    |
| Försäkringsprem            | 21 765                    | 19 709                    |
| Ekonomisk förvaltning      | 18 184                    | 17 551                    |
| Övriga fastighetskostnader | 119                       |                           |
| Diverse                    | 13 868                    | 11 781                    |
| <b>Summa</b>               | <b>197 273</b>            | <b>175 509</b>            |

## Not 4 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 12 646 090        | 12 646 090        |
|                                         | 12 646 090        | 12 646 090        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -963 307          | -836 847          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -126 460          | -126 460          |
|                                         | -1 089 767        | -963 307          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>11 556 323</b> | <b>11 682 783</b> |

## Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 182 253    | 182 253    |
| Vid årets slut                          | 182 253    | 182 253    |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -182 253   | -151 268   |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   |            | -30 985    |
| Vid årets slut                          | -182 253   | -182 253   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 8 000 000        | 8 000 000        |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>                                    | <i>Inga</i>      | <i>Inga</i>      |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>8 000 000</b> | <b>8 000 000</b> |

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                      | Villkors-<br>ändringsdag | Amortering | Skuld vid<br>årets slut | Skuld vid<br>årets början |
|--------------------------------------|--------------------------|------------|-------------------------|---------------------------|
| Sparbanken Rekarne lån 825.679.396-2 | 2026-04-30               | -          | 400 000                 | -                         |
| Sparbanken Rekarne lån 925.288.723-8 | 2025-06-01               | 20 000     | 4 960 000               | 4 980 000                 |
| Sparbanken Rekarne lån 925.288.724-6 | 2026-11-30               | -          | 2 500 000               | 2 500 000                 |
| Sparbanken Rekarne lån 965.680.258-5 | 2024-06-04               | -          | -                       | 200 000                   |
|                                      |                          |            | <b>7 860 000</b>        | <b>7 680 000</b>          |

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

## Underskrifter

Eskilstuna 2025 - -

Simon Hansson  
Styrelseordförande

Lennart Sundin  
Ledamot

Anna Jansson  
Ledamot

Gustav Segerlind  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - -

Emma Skoog  
Revisor

Kommentar:  
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma