

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsförening Stenby ängar norr i**  
**Eskilstuna**

769637-1660

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stenby ängar norr i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 har ingen aktuell underhållsplan, styrelsen bearbetar en underhållsplan som kommer att finnas på plats under 2024.

Styrelsen har inte upprättat någon budget för 2023, budget för 2024 är under bearbetning.

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 Jourbilsgruppen i Sverige AB.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och 2021 och kommer att åsättas 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 2023-12-31.

	Lånebelopp	Räntesats	Bindningstid	Amortering/år
Lån 1	17 218 582 kr	4,250%	2027-11-25	147 750 kr
Lån 2	11 817 979 kr	4,370%	2026-11-25	101 007 kr
Lån 3	<u>11 817 979 kr</u>	<u>4,580%</u>	<u>2025-11-25</u>	<u>101 007 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>40 854 540 kr</b>			<b>349 764 kr</b>

## Styrelsen och övriga funktionärer

			<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
<b>Ordinarie styrelseledamöter</b>			
Inger Andersson	Ledamot / Ordförande		2024
Josephine Lundgren	Ledamot		2024
Maria Wasberg	Ledamot / Administratör		2024
My Rylander	Ledamot		2024
Isak Sköld	Ledamot / Vice ordförande		2024
<b>Styrelsesuppleanter</b>			<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Cam Pien Lieu	Suppleant		2024
Hans-Göran Malm	Suppleant		2024
Mats Ericsson	Suppleant		2024

## Bostäder och lokaler

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Garantibesiktning av etapp 4 genomfördes i februari.

Energideklaration gjordes i början av 2023.

Avgiften höjdes två gånger: 10% från 1 januari och 20% från 1 juli.

Avgiften för vatten och avlopp ingår inte i avgiften från 1 november.

Det betalas av varje bostadsrättsinnehavare.

Årsstämman hölls 26 april.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 365	1 953	1 440	63
Resultat efter finansiella poster	-1 302	-691	-574	-49
Soliditet (%)	70,8	71,1	71,1	59,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	614	507	374	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 609	10 700	10 821	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 609	10 700	10 821	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1	158	188	0
Räntekänslighet (%)	17,3	21,1	28,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	72	83	59	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	99,6	0,0

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2023. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har föreningen från juni-2023 höjt avgifterna med 20%.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 580	247	-871	-691	<b>102 265</b>
Disposition av föregående års resultat:			-691	691	<b>0</b>
Disposition enligt stämma		173	-173		<b>0</b>
Årets resultat				-1 302	<b>-1 302</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>103 580</b>	<b>420</b>	<b>-1 735</b>	<b>-1 302</b>	<b>100 963</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 735 077
årets förlust	-1 301 630
	<b>-3 036 707</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	173 295
i ny räkning överföres	-3 210 002
	<b>-3 036 707</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 364 924	1 953 386
Övriga intäkter		859	0
		<b>2 365 783</b>	<b>1 953 386</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-360 097	-443 112
Övriga kostnader		-127 511	-150 070
Personalkostnader		-11 782	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 903	-1 298 903
		<b>-1 798 293</b>	<b>-1 892 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>567 490</b>	<b>61 301</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 869 120	-751 829
		<b>-1 869 120</b>	<b>-751 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 301 630</b>	<b>-690 528</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 301 630</b>	<b>-690 528</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 301 630</b>	<b>-690 528</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	141 570 054	142 868 957
		<b>141 570 054</b>	<b>142 868 957</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 570 054</b>	<b>142 868 957</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 274	24 005
Övriga fordringar		28	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 633	19 844
		<b>69 935</b>	<b>43 849</b>
<i>Kassa och bank</i>		989 360	887 940
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 059 295</b>	<b>931 789</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 629 349</b>	<b>143 800 746</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		103 580 000	103 580 000
Fond för yttre underhåll	5	419 805	246 510
		<b>103 999 805</b>	<b>103 826 510</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 735 077	-871 254
Årets resultat		-1 301 630	-690 528
		<b>-3 036 707</b>	<b>-1 561 782</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 963 098</b>	<b>102 264 728</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	40 504 776	40 737 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 504 776</b>	<b>40 737 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		349 764	466 352
Leverantörsskulder		13 175	35 782
Övriga skulder		24 276	47 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		774 260	248 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 161 475</b>	<b>798 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 629 349</b>	<b>143 800 746</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 301 630	-690 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 298 903	1 298 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 727</b>	<b>608 375</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-23 269	5 900
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 817	-1 299
Förändring av leverantörsskulder		-22 607	11 133
Förändring av kortfristiga skulder		502 603	64 133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>451 183</b>	<b>688 242</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-349 764	-466 352
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-349 764</b>	<b>-466 352</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>101 419</b>	<b>221 890</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		887 940	666 051
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>989 359</b>	<b>887 941</b>



## 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, uträngörs 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 364 924	1 953 390
	<b>2 364 924</b>	<b>1 953 390</b>

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

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Taxebundna kostnader	275 564	320 962
Fastighetsskötsel	84 533	120 950
	<b>360 097</b>	<b>441 912</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 532 332	145 532 332
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 532 332</b>	<b>145 532 332</b>
Ingående avskrivningar	-2 663 375	-1 364 472
Årets avskrivningar	-1 298 903	-1 298 903
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 962 278</b>	<b>-2 663 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 570 054</b>	<b>142 868 957</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 378 000	48 378 000
Taxeringsvärden mark	17 279 000	17 279 000
	<b>65 657 000</b>	<b>65 657 000</b>
Bokfört värde byggnader	123 539 824	124 838 727
Bokfört värde mark	18 030 230	18 030 230
	<b>141 570 054</b>	<b>142 868 957</b>

### Not 5 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar IB	246 510	73 215
Reservering enligt stadgar UB	173 295	173 295
	<b>419 805</b>	<b>246 510</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
<b>Långivare</b>		
Fastighetslån	40 504 776	40 737 952
	<b>40 504 776</b>	<b>40 737 952</b>
Varav skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	38 639 368	38 872 544

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	56 822 000	56 822 000
	<b>56 822 000</b>	<b>56 822 000</b>

Eskilstuna 2024- -

Inger Andersson  
Ordförande

Josephine Lundgren

Maria Wasberg

My Birgitta Rylander

Isak Sköld

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Amanda Fallqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 13:14

SENT BY OWNER:

Amanda Karlsson • 23.04.2024 11:19

DOCUMENT ID:

HyXHmTxSWC

ENVELOPE ID:

HkGH7aIHWR-HyXHmTxSWC

DOCUMENT NAME:

2023 Årsredovisning Bostadsrättsförening Stenby ängar Norr i Eskilstuna.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sverker Hannes Isak Sköld isasko@live.se	Signed Authenticated	23.04.2024 11:22 23.04.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/03) IP: 77.218.230.7
2. Frida Josephine Lundgren josephine.lundgren@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 11:24 23.04.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/23) IP: 95.193.40.247
3. INGER ANDERSSON inger.andersson3@svenskakyrkan.se	Signed Authenticated	23.04.2024 11:25 23.04.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/13) IP: 85.226.211.31
4. Maria Helena Wasberg miapia_39@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 11:33 23.04.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/23) IP: 31.3.152.28
5. My Birgitta Rylander myrylander@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 11:55 23.04.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/12) IP: 62.63.221.150
6. Amanda Sofia Maria Fallqvist Amanda.fallqvist@radek.se	Signed Authenticated	23.04.2024 13:14 23.04.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/13) IP: 4.223.100.206

\* 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