

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Stenby ängar syd i
Eskilstuna

769636-7817

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stenby ängar syd i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ulf Rantanen	Ledamot / Ordförande
Josephin Fridlov	Ledamot
Anita Hallersten	Ledamot
Ivan Elya	Ledamot
Daniel Gravander	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2023
2023
2023

Styrelsesuppleanter

Malin Junros	Suppleant
--------------	-----------

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Ordinarie revisorer

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

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Ordinarie ledamot Josephin Fridlov har innan föreningsstämman 2023 valt att kliva av styrelsen, styrelsearbetet har trots detta avhopp tillräckligt med ledamöter för att upprätthållas och suppleant Malin Junros har klivit in som vikarierande ledamot. Avregistrering/omregistrering har gemensamt överenskommit att ske i samband med att ny styrelse som väljs in på föreningsstämman 2023.

Föreningsfrågor

Föreningens registrerades 2018-09-28. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-17. 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.

Under verksamhetsåret har en höjning av föreningsavgiften genomförts med 20%.

Under verksamhetsåret har 2 bostäder bytt ägare.

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.

Föreningens entreprenad med LMR Byggnads AB pågår men är ännu inte helt avslutade och befinner sig i lite olika stadier. Entreprenaderna kan indelas i 2 huvuddelar, Hus & Mark. Hus har sedan en underkategori som kan benämnas Värme & Ventilation.

Hus: Under 2020 genomfördes slutbesiktningar, 2022 genomfördes sk. Garantibesiktningar eller i andra ordalag en 2-års besiktning. Efterbesiktning har under april 2023 genomförts och nästa steg är nu ett beslutsmöte mellan parter för att träffa en överenskommelse gällande åtgärder, styrelsen räknar med att stänga entreprenaden "hus exkl. Värme & Ventilation" under innevarande år.

Värme & Ventilation: Åtgärder gällandes värmesystem, ventilation har genomförts i flera omgångar varvid vi nu står vid ett vägskäl gällande utvärdering samt slutförande. Styrelsen räknar med att de åtgärder som överenskomms åtgärdas innan vinterperioden 2023/2024 för att då kunna loggas och en ev. sista handlingsplan tas fram för finjusteringar, styrelsen räknar med att kunna stänga delentreprenaden "värme & ventilation" senast Q2 2024.

Mark: Slutbesiktning genomfördes under sensommaren 2022, diverse korrigerande åtgärder genomfördes senare under hösten, entreprenaden är ej ännu godkänd och läget är aningen oklart pga. att handlingar att besiktiga emot i stort saknas. Styrelsen ser att vägen fram är ovanstående nämnda Beslutsmöte, styrelsens förhoppning är att kunna stänga entreprenaden under innevarande år.

Föreningens förvaltning

För föreningens förvaltning har följande leverantörer varit engagerade:

Ekonomisk redovisning genom Framåt Affärsstöd 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.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Swedbank om finansieringen av fastigheternas långsiktiga lån.

Föreningen fastighetslån 2022-12-31.

	Lånebelopp	Räntesats	Bindningstid	Amortering/år
Lån 1	13 597 300 kr	3,781 %	3 månader	156 000 kr
Lån 2	<u>16 947 300 kr</u>	<u>3,745 %</u>	3 månader	<u>194 000 kr</u>
	30 544 600 kr			350 000 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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 481	1 426	909	0
Resultat efter finansiella poster	-998	-600	-205	-1
Soliditet (%)	71,3	71,3	71,2	5,5

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 070	131	-340	-600	77 261
Disposition av föregående års resultat:			-600	600	0
Avsättning underhållsfond		131	-131		0
Årets resultat				-998	-998
Belopp vid årets utgång	78 070	262	-1 071	-998	76 263

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 070 857
årets förlust	-998 318
	-2 069 175

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	131 130
i ny räkning överföres	-2 200 305
	-2 069 175

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 481 399	1 426 329
		1 481 399	1 426 329
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-389 390	-316 979
Övriga kostnader		-118 136	-25 557
Personalkostnader	4	-124 848	-53 882
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 291 473	-1 291 472
		-1 923 847	-1 687 890
Rörelseresultat		-442 448	-261 561
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 870	-338 153
		-555 870	-338 153
Resultat efter finansiella poster		-998 318	-599 714
Resultat före skatt		-998 318	-599 714
Årets resultat		-998 318	-599 714

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	106 249 669	107 541 142
		106 249 669	107 541 142
Summa anläggningstillgångar		106 249 669	107 541 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		32 703	8 147
Övriga fordringar		4 900	4 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 770	61 657
		59 373	74 756
<i>Kassa och bank</i>		714 190	732 868
Summa omsättningstillgångar		773 563	807 624
SUMMA TILLGÅNGAR		107 023 232	108 348 766

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 070 000	78 070 000
Fond för yttre underhåll	6	262 260	131 130
		78 332 260	78 201 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 070 857	-340 013
Årets resultat		-998 318	-599 714
		-2 069 175	-939 727
Summa eget kapital		76 263 085	77 261 403
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		30 194 600	30 544 600
Summa långfristiga skulder		30 194 600	30 544 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		350 000	350 000
Leverantörsskulder		35 470	16 059
Aktuella skatteskulder		0	4 900
Övriga skulder		23 469	10 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 608	161 472
Summa kortfristiga skulder		565 547	542 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 023 232	108 348 766

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 (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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 481 399	1 379 927
	1 481 399	1 379 927

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Taxebundna kostnader	211 447	201 854
Övriga kostnader	177 943	115 125
	389 390	316 979

Not 4 Ersättningar till styrelse

	2022	2021
Styrelsearvode	95 000	41 000
	95 000	41 000
Summa styrelsearvode	95 000	41 000

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 478 350	94 309 897
Omklassificeringar	0	15 168 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 478 350	109 478 350
Ingående avskrivningar	-1 937 208	-645 736
Årets avskrivningar	-1 291 473	-1 291 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 228 681	-1 937 208
Ingående uppskrivningar	0	15 168 453
Omklassificeringar	0	-15 168 453
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	106 249 669	107 541 142

Fastigheten färdigställdes under 2020.

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering enligt stadgar IB	131 130	0
Årets förändring	131 130	131 130
	262 260	131 130

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 794 600	29 144 600
	28 794 600	29 144 600

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	57 640 000	57 640 000
	57 640 000	57 640 000

Not 9 Rättelse av fel

Transaktionen avseende underprisöverlåtelsen blev felaktig hanterad år 2020, som då hanterades som en uppskrivning. Detta har korrigerats i enlighet med RedU 9 vilket medför att överföringen av fastigheten ses som en utdelning som nu går mot motsvarande nedskrivning i resultaträkningen.

Stockholm 2023-04-

Ulf Rantanen
Ordförande

Ivan Elya

Daniel Gravander

Anita Hallersten

Malin Junros
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-

Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor