

Årsredovisning för  
**Brf Stensborg Norra 17**  
769632-7076

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stensborg Norra 17, 769632-7076 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåt bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-08-09 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-08-09

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger fastigheten Stensborg Norra 17. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 15 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 648 kvm. Marken är på 2 508 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök  
8 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök  
samt 1 lokal

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Proinova Agency AB.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1929 och värdeår 1969 enligt fastighetstaxeringen. Enligt Lantmäteriet är byggnaden uppförd 1908, men enligt styrelsen byggdes huset 1896.

Föreningen har en underhållsplan.

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

## **Styrelse, revisorer och valberedning**

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anette Gustafsson Malmjöf	Ledamot ordförande
Laszlo von Ovari	Ledamot
Mathias Nylund	Ledamot
Mats Stenström	Suppleant
Elin Öhman	Suppleant

**Revisor:** Timo Haavisto

**Revisorsuppleant:** Vakant

**Valberedning:** Gunilla Sködborg, Charlotte Olsson och Lena Jannerling.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

2 st vattenskador, båda reglerade under året.

Stamspolning av alla lägenheter.

Garantiarbeten: målning stålkonstruktioner på de 9 fasadbalkongerna. Kvarstår som garanti med innehållen grundbetalning (2023).

Diverse underhållsarbeten i undercentralen.

Omläggning av lån med hyreshöjning som konsekvens av det.

Försäljning av två st lägenheter.

### ***Medlemsinformation***

Antal medlemslägenheter: 15.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

**Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	26 293 200	207 672	-551 760	-385 201
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat			-449 791	385 201
Årets resultat				-243 944
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>26 293 200</b>	<b>207 672</b>	<b>-1 001 551</b>	<b>-243 944</b>

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 250	1 097	1 084	1 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	-244	-385	-67	84
Soliditet, %	59	59	60	-
Sparande per kr/kvm	21	-66	111	-
Årsavgift kr/kvm	688	597	597	-
Energikostnad kr/kvm	183	155	150	-
Räntekostnad kr/kvm	299	194	121	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	10 400	10 481	10 561	-
Skuldkvot	13,71	15,74	16	-
Räntekänslighet	15,12	17,56	18	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	91	90	91	-

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 beräknade 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 före amorteringar 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 desto 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 avskrivningar, tas dessa ej i beaktande visar föreningen ett positivt resultat.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 001 551
årets resultat	-243 944
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-1 245 495</b>
disponeras för	
underhållsfond	64 590
balanseras i ny räkning	-1 310 085
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 245 495</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 250 391	1 097 449
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 250 391</b>	<b>1 097 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-651 162	-800 446
Övriga externa kostnader	3	-44 758	-37 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 776	-306 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 002 696</b>	<b>-1 144 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>247 695</b>	<b>-46 797</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-
Räntekostnader		-491 648	-338 404
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-491 639</b>	<b>-338 404</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-243 944</b>	<b>-385 201</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-243 944</b>	<b>-385 201</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	42 162 323	42 469 099
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 162 323</b>	<b>42 469 099</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 162 323</b>	<b>42 469 099</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 744	-
Övriga fordringar		39 430	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 401	81 393
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131 575</b>	<b>81 393</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		442 489	458 441
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>442 489</b>	<b>458 441</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>574 064</b>	<b>539 834</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 736 387</b>	<b>43 008 933</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemmarnas insatser		26 293 200	26 293 200
Fond för yttre underhåll		272 262	207 672
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 565 462</b>	<b>26 500 872</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 001 551	-551 760
Årets resultat		-243 944	-385 201
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 245 495</b>	<b>-936 961</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 319 967</b>	<b>25 563 911</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	17 139 613	17 272 269
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 139 613</b>	<b>17 272 269</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		76 754	52 382
Leverantörsskulder		114 260	50 253
Skatteskulder		3 426	3 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	82 367	66 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>276 807</b>	<b>172 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 736 387</b>	<b>43 008 933</b>



## Kassaflödesanalys

	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-243 944	-385 201
Avskrivningar	306 776	306 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>62 832</b>	<b>-78 416</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-50 182	63
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	104 054	-9 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>116 704</b>	<b>-88 102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-132 656	-132 656
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-132 656</b>	<b>-132 656</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-15 952</b>	<b>-220 758</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>458 441</b>	<b>679 199</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>442 489</b>	<b>458 441</b>

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

## 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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024	2023
Hyror lokal, garage och p-plats	115 604	112 004
Årsavgifter	1 133 472	983 412
<b>Summa</b>	<b>1 249 076</b>	<b>1 095 416</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	8 140	9 620
Snöröjning/sandning	26 041	4 105
Städning entreprenad	40 520	38 796
<b>Summa</b>	<b>74 701</b>	<b>52 521</b>

### Reparationer

Löpande underhåll	117 720	324 202
<b>Summa</b>	<b>117 720</b>	<b>324 202</b>

### Taxebundna kostnader

El	35 911	39 102
Värme	216 008	188 007
Vatten	49 526	43 550
Sophämtning/renhållning	42 000	41 999
<b>Summa</b>	<b>343 445</b>	<b>312 658</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	65 708	61 409
Självrisk	14 504	
Försäkringsersättning	-40 608	-23 025
Kabel-tv	20 740	19 492
Förbrukningsmaterial		282
Övrigt	17 749	25 771
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	37 203	27 135
<b>Summa</b>	<b>115 296</b>	<b>111 064</b>

<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>651 162</b>	<b>800 446</b>
-------------------------------	----------------	----------------

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	486	74
Portokostnader	360	288
Förvaltningskostnader	33 039	26 100
Bankkostnader	2 060	1 739
Förenings o serviceavgift	8 013	8 013
Förenings o medlemsavgift	800	800
<b>Summa</b>	<b>44 758</b>	<b>37 014</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	44 438 601	44 438 601
	44 438 601	44 438 601
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 969 502	-1 662 716
-Årets avskrivning enligt plan	-306 776	-306 786
	-2 276 278	-1 969 502
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 162 323</b>	<b>42 469 099</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 760 000	13 760 000
Taxeringsvärde byggnader:	13 817 000	13 817 000
Taxeringsvärde mark:	7 713 000	7 713 000
	<b>35 290 000</b>	<b>35 290 000</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	132 656	132 656
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	530 624	530 624
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	16 476 333	16 608 989
	<b>17 139 613</b>	<b>17 272 269</b>

Banklån	Belopp		Räntesats %
	2024-12-31		
Stadshypotek 05-141446-243355	4 212 382	2025-12-01	2,790
Stadshypotek 05-141446-103553	4 065 961	2026-01-30	1,020
Stadshypotek 05-141446-292071	4 212 382	2026-03-30	2,790
Stadshypotek 05-141446-152336	4 155 138	2027-01-30	1,460
Stadshypotek 05-141446-174034	493 750	2025-06-30	3,860
	<b>17 139 613</b>		

### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	46 110	30 160
Upplupna kostnader; EEM	36 257	36 295
	<b>82 367</b>	<b>66 455</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	17 529 000	17 529 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En lägenhet har bytt ägare.

## Underskrifter

Eskilstuna den 2025- -

Anette Gustafsson MalmLöf

Laszlo von Ovari

Mathias Nylund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

Timo Haavisto  
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2025



Årsredovisning 2024 Brf Stensborg Norra  
17.pdf  
(3392633 byte)  
SHA-512: dbe594e7b618c91af9924b6cdfdd3c6a8660a  
4d3cc4080ba14ff9ab0d4d1dfa5426615ad8c98e6b2f3d  
2a5d0a016c4d39808b0ae85eace011dea00dba07e2f6f

## Underskrifter

2025-05-19 12:21:49 (CET)



Anette Gustafsson Malmlöf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 09:04:23 (CET)



Laszlo von Óvári

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 18:17:07 (CET)



Mathias Nylund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 19:16:09 (CET)



Timo Haavisto

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Stensborg Norra 17

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:

6221d7efa8cf5362c796b9b2e119f67672b6b334aea058f13988611b08ce448423f463be2a98d69c61cc3fa0352005737b9e65f537f2e49a5d22faaf5c6779cc



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.

# REVISIONSBERÄTTELSE 2024

\*\*\*\*\*

## För Bostadsrättsföreningen Stensborg Norra 17, org.nr: 769632-7076

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**

---

Timo Haavisto

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Stensborg Norra  
17.pdf  
(43895 byte)  
SHA-512: b571e506eb2a6dce3971171cec57c777b438  
f92c423716886d161f68c529e67a069c5f3bbaedfc5715  
432a540b4fe85256d49a7594d1c42d917fc396c9be638

## Underskrifter

2025-05-19 09:53:34 (CET)



Timo Haavisto

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2024 Brf Stensborg Norra 17

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:  
8938498de1213987b3c4015ced110190beb3fec51d1408227475206cce6e31a1967fa0e423bcb15c2e2a023dd1cda21251679e1af71b43f10a81f3fbd7825b  
be



### 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.