

# Årsredovisning

---

## *Brf Steningeterrassen*

716419-7951

Styrelsen för Brf Steningeterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Steningeterrassen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningens har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus och marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sigtuna Steninge 8:550.

Taxeringsvärdet är 71 400 000 kronor varav byggnadsvärdet är 51 000 000 kronor och markvärdet är 20 400 000 kronor.

Markareal 13 713 kvm.

Antalet bostadsrätter uppgår till 59 stycken med en total yta om 4 910 m<sup>2</sup>.

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen under verksamhetsåret har skötts av ABJ Boförvaltning AB Uppsala.

Arvode till styrelsen, övriga medlemmar samt lön till anställda finns redovisade i not 8.

Lokalvården har utförts av Berit Melin. Anställd av föreningen.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-15 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Holger Stöss	Ordförande
Mikael Asén	Ledamot
Lennart Lindén	Ledamot
Kenneth Hedlund	Ledamot
Tommy Sunesson	Ledamot

#### Suppleanter

Carola Öhman  
Elisabeth Lundgren  
Veronica Bernestedt

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten, 1 konstituerande möte efter årsstämman, samt ett antal arbets-/projekt möten.

### Revisorer

Oscar Westerlund                      Ordinarie

Finnhammars revisionsbyrå

### Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, uppdaterad år 2023.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En höjning av årsavgiften från 1 januari 2025 med 5%. Detta för att möta ökade kostnader för underhåll samt från leverantörer samt ökade ränte- och energikostnader.

Föreningen/styrelsen har bl.a. utfört följande åtgärder under året:

- Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.
- Medlemsmöte har avhållits med information om styrelsens arbete, pågående och kommande underhåll.
- Sedvanlig vår- och höststädning utomhus har ägt rum.
- En regelmässig spolning av fastighetens avloppsstammar har genomförts och ett särskilt avtal med Uppsala avloppsspolning AB har upprättats.  
Markisbyte har utförts i hus D
- Underhållsplanen har reviderats efter utförda åtgärder.
- Befintligt snöröjningsavtal har förlängts vintern 2024 – 2025.
- En avgiftsbeläggning av parkeringsplatserna har beslutats fr o m 2025.
- En omläggning av 2 lån har skett och med fördelaktigare ränta.
- 8 laddplatser för elbilar har iordningställt. Bidrag med 113 tkr har erhållits från Naturvårdsverket.
- 5 inbrott/inbrottsförsök har skett via entréporterna. Inga lägenheter har utsatts. Kraftiga förstärkningar av entréporterna har gjorts.
- Radonmätning i kryppgrunden under lgh 14 har genomförts.
- Byte av båda ventilationsaggregaten har skett i samband med detta har Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, utförts..
- En rutin för nyckeltransfer vid lägenhetsbyten har skapats.
- Styrelsen har utökats med 2 suppleanter.
- En kurs i Hjärt-Lungräddning (HLR) har genomförts.
- Sopsortering har genomförts pga. ny lag fr o m 24 01 01
- Namntavlorna i entréplanen har kompletterats och snyggats till.
- Årlig brandsyn har genomförts.
- Nytt avtal med ny driftentreprenör, SWEAX, har tecknats fr o m 24 05 01.
- Kommunen har för boende med hemtjänst inrättat system för nyckelfri passage till lägenheter och soprum.
- Mattan i samlingslokalen har maskinrengjorts och fått ett nytt slitlager.
- Läckande hängrännor på terrasserna har lagats med garantiåtagande.
- En besiktning av yttertakets beklädnad har genomförts och därmed har vissa akutåtgärder blivit utförda.
- En målning av ytterportarna har genomförts.
- En vattenskada i lgh 44 har inträffat och åtgärdats pga. ett läckande element.
- Samlingslokalen har använts med bl. a fikaträffar anordnade av aktivitetsgruppen, uthyrning för övernattnig, födelsedagsfirande, föredragshållande, vinlotteri, Qigong, TV-fotbollskvällar.
- Grillplatsen har flitigt använts för spontana träffar.

Föreningens styrelse har i enlighet med stadgarna § 29 enligt uppgjord underhållsplan för fastigheten noterat att vår focus på underhåll de närmaste åren bör omfatta yttertak och markiser

### **MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 76 (f.g år 76) medlemmar fördelade på 59 bostadsrättslägenheter. 5 medlemmar har under året lämnat föreningen och 5 nya medlemmar har tillkommit. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgift.

## FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 643	4 361	4 206	4 178	4 178
Resultat efter finansiella poster, tkr	-411	283	230	-1 726	-838
Soliditet, %	12	13	12	11	16
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	929	871	840	834	834
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	98	98			
Skuldsättning/kvm, kr	5 815	5 916	6 018	6 120	5 891
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 815	5 916	6 018	6 120	5 891
Sparande/kvm, kr	330	347			
Räntekänslighet, %	6,26	6,79	7,17	7,34	
Energikostnad/kvm, kr	156	143			
Eget kapital, tkr	4 013	4 424	4 141	3 911	5 637
Taxeringsvärde, tkr	71 400	71 400	71 400	56 400	56 400
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	39,99	40,69	41,39	53,28	51,29
Genomsnittlig skuldränta, %	2,53	1,48	1,06	1,15	1,75
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	33	33	33	33	33
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	33	33	33	33	33
Antal överlåtelse, bostäder	4	2	5	4	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	24 909	21 413	24 921	26 547	21 676

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: \*Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 är beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Kostnaden för hushållsel ingår inte i årsavgiften

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust om 411 tkr. Föreningen har under året utfört planerade underhållsåtgärder för 1 576 tkr vilka belastar resultaträkningen tillsammans med avskrivning av byggnaden som uppgår till 455 tkr. Amortering av lån har gjorts med 500 tkr. Trots detta har föreningens likviditet minskat med bara 338 tkr. Den beslutade höjningen av årsavgiften förbättrar föreningens möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	3 399 027	160 000	581 599	283 296
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			283 296	-283 296
Öresutjämning			-1	
Årets resultat				-410 987
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 399 027</b>	<b>160 000</b>	<b>864 894</b>	<b>-410 987</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	864 894
Årets resultat	-410 987
<i>Summa</i>	<i>453 907</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	160 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-160 000
Balanseras i ny räkning	453 907
<i>Summa</i>	<i>453 907</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 642 827	4 361 374
Övriga rörelseintäkter		14 725	11 450
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 657 552</b>	<b>4 372 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 417 112	-2 750 272
Personalkostnader	8	-466 658	-449 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-455 221	-455 221
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 338 991</b>	<b>-3 654 913</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>318 561</b>	<b>717 911</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		386	406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 934	-435 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-729 548</b>	<b>-434 615</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-410 987</b>	<b>283 296</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-410 987</b>	<b>283 296</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-410 987</b>	<b>283 296</b>

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

31 679 725

32 134 946

Summa materiella anläggningstillgångar

31 679 725

32 134 946

**Summa anläggningstillgångar**

**31 679 725**

**32 134 946**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

20 848

26 087

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

74 864

78 175

Summa kortfristiga fordringar

95 712

104 262

#### Kassa och bank

Kassa och bank

1 639 548

1 977 389

Summa kassa och bank

1 639 548

1 977 389

**Summa omsättningstillgångar**

**1 735 260**

**2 081 651**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**33 414 985**

**34 216 597**

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 399 027	3 399 027
Fond för yttre underhåll		160 000	160 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 559 027</i>	<i>3 559 027</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		864 894	581 599
Årets resultat		-410 987	283 296
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>453 907</i>	<i>864 895</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 012 934</b>	<b>4 423 922</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	17 700 000	17 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 700 000</b>	<b>17 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		10 850 000	11 200 000
Leverantörsskulder		190 933	237 088
Skatteskulder		5 805	8 058
Övriga skulder		51 129	58 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	604 184	438 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 702 051</b>	<b>11 942 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 414 985</b>	<b>34 216 597</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	318 561	717 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	455 221	455 221
Erhållen ränta	386	406
Erlagd ränta	-729 934	-435 021
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>44 234</i>	<i>738 517</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	8 549	-7 990
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	109 376	60 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>162 159</b>	<b>791 349</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-337 841</b>	<b>291 349</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 977 389</b>	<b>1 686 040</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 639 548</b>	<b>1 977 389</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,36	73

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 559 078	4 278 747
Hysesintäkter, garage	68 400	69 600
Hysesintäkter, p-plats	15 375	13 000
Öresutjämnning	-26	27
Summa	<b>4 642 827</b>	<b>4 361 374</b>

I årsavgiften ingår bl.a kall- och varmvatten, värme, TV.

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2024	2023
Underhåll, reparationer fastighet	88 952	96 653
Reparation bostad, terrasser skador	–	20 699
Underhåll, reparationer tvättstuga	32 401	11 186
Underhåll, reparation markinventarier	38 632	–
Carport- och p-platser	3 238	4 109
Underhåll, reparationer egna lokaler	13 125	30 053
Fönster	9 975	1 075
Dörrar	56 813	14 031
Summa	<b>243 136</b>	<b>177 806</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
VA, Stampsplning	84 875	26 250
Ventilation, byte av FX system	819 230	–
Fasader, terrasser, markiser	672 160	565 417
Fönster	–	375 000
Summa	<b>1 576 265</b>	<b>966 667</b>

Not 5	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetskötsel	46 166	47 710
	Trädgårdsskötsel	20 465	17 000
	Snöröjning	93 256	111 781
	Fastighetsel	642 640	584 359
	Vatten och avlopp	125 339	119 866
	Avfallshantering	64 248	117 950
	Fastighetsförsäkring	173 496	163 481
	Radonmätning, med åtgärder	824	2 988
	Kabel-TV	64 734	57 604
	Underhållsavtal inomhusklimat AB	16 372	19 673
	Container/ tippavgifter	9 164	9 024
	Hissar, besiktning	6 288	6 100
	Hissar, serviceavtal	9 675	9 675
	<b>Summa</b>	<b>1 272 667</b>	<b>1 267 211</b>

Not 6	Fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsavgift	96 170	93 751
	<b>Summa</b>	<b>96 170</b>	<b>93 751</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	25 609	25 471
	Kreditupplysningar	250	1 000
	Kontorsmaterial	11 769	24 442
	Telefon och post	8 258	9 079
	Bredband, eget brf	16 503	14 296
	Revisionsarvoden	23 250	18 750
	Föreningsgemensamma aktiviteter	24 424	13 357
	Ekonomisk förvaltning	100 250	107 740
	Avgifter bolagsverket	1 600	–
	Bankkostnader	2 818	2 920
	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna	6 380	6 380
	Hemsida/ webbhotell	6 289	6 125
	Övriga externa tjänster (trädgårdsutformning)	–	3 750
	Drivmedel för maskiner/fordon	786	538
	Uppdatering av underhållsplan	–	6 250
	Telekommunikation	–	4 050
	<b>Summa</b>	<b>228 875</b>	<b>244 837</b>

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	86 900	93 900
	Övriga arvoden	224 371	209 496
	Städning	97 116	95 616
	Bilersättning	260	155
	Sociala avgifter	58 011	50 253
	Summa	<b>466 658</b>	<b>449 420</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 208 341	43 208 341
	Utgående anskaffningsvärden	43 208 341	43 208 341
	Ingående avskrivningar	-11 073 395	-10 618 174
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-455 221	-455 221
	Utgående avskrivningar	-11 528 616	-11 073 395
	<b>Redovisat värde</b>	<b>31 679 725</b>	<b>32 134 946</b>

Anskaffningsvärdet innehåller köp av mark om 3 456 000 kr vilka inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	20 848	21 559
	Andra kortfristiga fordringar	–	4 528
	Summa	<b>20 848</b>	<b>26 087</b>

Not 11	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, 583832, ränta 4,04%, villkorsändras 2026-04-30	8 000 000	8 000 000
	Stadshypotek, 777185, ränta 2,75%, villkorsändras 2027-10-30	8 200 000	8 200 000
	Stadshypotek, 334315, ränta 0,72%, villkorsändras 2025-12-30	8 350 000	8 850 000
	Stadshypotek, 696514, ränta 3,94%, villkorsändras 2025-01-02	2 500 000	2 500 000
	Stadshypotek, 367428, ränta 0,88%, villkorsändras 2026-04-30	1 500 000	1 500 000
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-10 850 000	-11 200 000
	Summa	<b>17 700 000</b>	<b>17 850 000</b>

Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 10 850 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntekostnader	126 921	81 262
	Beräknat arvode för revision	22 000	20 000
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	398 448	337 377
	Brytskydd	56 813	–
	<b>Summa</b>	<b>604 182</b>	<b>438 639</b>

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 468 000	41 468 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 468 000</b>	<b>41 468 000</b>

### UNDERSKRIFTER

Märsta /

Holger Stöss  
Styrelseordförande

Lennart Lindén  
Styrelseledamot

Tommy Sunesson  
Styrelseledamot

Kenneth Hedlund  
Styrelseledamot

Mikael Asén  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Oscar Westerlund  
Auktoriserad revisor