Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Stenby ängar syd i Eskilstuna

769636-7817

Räkenskapsåret

2025

Ärendereferens: 3437980

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stenby ängar syd i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 pa grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en privatbostadsföretag, dvs en äkta bosadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

En aktuell underhållsplan upprättades under 2024, dock utformad av styrelsen själva baserat på den information som finns att hitta på Bostadsrätterna. Således ej utformad av en fackman.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Ivan Elya	Ordförande	2026
Nathalie Johansson	Ledamot	2026
Ellen Ljungqvist	Ledamot	2026
Anita Hallersten	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Amanda Fallqvist	LR Revision AB	2026

Föreningsfrågor

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

Föreningen hade 51 medlemmar vid årets slut.

Ärendereferens: 3437980

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.

Styrelsen inleder mandatperioden med att fördela föreningsarbetet mellan styrelsemedlemmarna.

Åtgärder

Under 2025 har vi fortsatt arbetet med att åtgärda carport och förrådstaken, denna gång vid ytterligare ett bostadshus. Arbetet har, likt tidigare, utförts av Johnsons & Son Bygg AB.

Under året har även en firma anlitats för att se över ett förmodat stopp i avloppet på Silvervägen 67A. Styrelsen har dessutom godkänt ett arbete gällande ytterdörren till lägenheten på Silvervägen 51C.

Ekonomi

Avtalet med redovisningsbyrån Framåt Affärsstöd AB har avslutats vad gäller den löpande bokföringen. Tanken är att styrelsen i första hand ska hantera bokföringen internt via Fortnox, där ett abonnemang nu är upprättat. Vi för en dialog kring om vi långsiktigt ska fortsätta sköta detta själva eller lämna över uppdraget till en annan redovisningskonsult.

Styrelsen lade tidigare fram ett förslag om att bostadsrättsinnehavaren Haneen Elya skulle få uppdraget att ansvara för bokslut, årsredovisning och löpande bokföring. Haneen valde därefter att tacka nej till uppdraget.

Det har även skett en förändring gällande utbetalning av parkeringsavgifter inom samarbetet med Brf Stenby Ängar Norr. Eftersom vi delar gästparkering har styrelsen beslutat att en gång per år överföra de avgifter som Stenby Ängar Norr har rätt till. Beloppen är relativt små och tätare utbetalningar bedöms därför inte vara motiverade. Detta anses vara den mest praktiska lösningen.

Brf Stenby Ängar Norr har tidigare föreslagit att införa en månadsavgift för gästparkeringar, men styrelsen i Stenby Ängar Syd har beslutat att inte gå vidare med detta förslag.

Styrelsen har även beslutat att inte driva vidare kravet mot Signum Fastigheter AB avseende kostnader kopplade till carporten. Bolaget har försatts i konkurs och det finns andra fordringsägare med företräde. Vi kommer dock att vidarebefordra samtliga fakturor avseende de kostnader som vi anser att Signumfastigheter borde ha ansvarat för.

Ett nytt elavtal har tecknats med EEM.

Övrigt

Under 2025 har sex bostadsrätter i föreningen varit ute för försäljning, varav fyra har sålts: Silvervägen 23, 69B, 69D samt 37.

Silvervägen 69A har fortsatt tillstånd för andrahandsuthyrning, vilket är en förlängning av tidigare beviljat tillstånd.

Det åligger styrelsen enligt stadgarna att minst var tredje år besiktiga föreningens anläggningstillgångar. I februari gjorde styrelsen en okulär besiktning, och fann inga avvikelser/fel. Styrelsen har ej fackmannamässiga kunskaper kring besiktning av byggnader.

Föreningens förvaltning

För föreningens förvaltning har följande leverantörer varit engagerade:

Ekonomisk redovisning genom Framåt Affärsstöd AB.
Vatten och avlopp genom Eskilstuna Energi & Miljö AB (Eskilstuna kommun).
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken om finansieringen av fastigheternas långsiktiga lån. Se tabell nedan avseende föreningens fastighetslån per 2025-12-31.

	Lånebelopp	Räntesats	Bindningstid	Amortering/år
Lån 1	13 291 355 kr	2,730 %	2026-09-30	134 596 kr
Lån 2	16 353 000 kr	2,650 %	2028-09-30	165 600 kr
	29 644 355 kr			300 196 kr

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och åsättas 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under verksamhetsåret..

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 834	1 834	1 668	1 461
Resultat efter finansiella poster	-489	-977	-1 373	-998
Soliditet (%)	71,1	71,0	70,9	71,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	629	629	572	487
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 173	10 276	10 392	10 482
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 173	10 276	10 392	10 482
Sparande per kvm (kr/kvm)	276	108	-28	101
Räntekänslighet (%)	16,2	16,3	18,2	21,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	2	1	26	73
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	99,7	97,7	95,7

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025. Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde, årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 070	525	-3 704	-977	**73 913**
Disposition av föregående års resultat:			-977	977	**0**
Årets resultat				-489	**-489**
Belopp vid årets utgång	**78 070**	**525**	**-4 681**	**-489**	**73 424**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 681 683
årets förlust	-488 544
	-5 170 227

behandlas så att	
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	131 130
i ny räkning överföres	-5 301 357
	-5 170 227

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 834 312	1 834 308
Övriga intäkter		7 556	6 068
		1 841 868	**1 840 376**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-96 276	-83 961
Övriga kostnader		-77 026	-73 578
Personalkostnader	4	-64 395	-64 395
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 291 472	-1 291 473
		-1 529 169	**-1 513 407**
Rörelseresultat		**312 699**	**326 969**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-801 247	-1 304 585
		-801 244	**-1 304 190**
Resultat efter finansiella poster		**-488 545**	**-977 221**
Resultat före skatt		**-488 545**	**-977 221**
Årets resultat		**-488 544**	**-977 221**

Ärendereferens: 3437980

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	102 375 252	103 666 724
		102 375 252	**103 666 724**
Summa anläggningstillgångar		**102 375 252**	**103 666 724**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20 781
Övriga fordringar		5	4 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 799	27 133
		26 804	**52 816**
Kassa och bank		885 349	319 593
Summa omsättningstillgångar		**912 153**	**372 409**
SUMMA TILLGÅNGAR		**103 287 405**	**104 039 133**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 070 000	78 070 000
Fond för yttre underhåll	6	524 520	524 520
		78 594 520	**78 594 520**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 681 683	-3 704 462
Årets resultat		-488 544	-977 221
		-5 170 227	**-4 681 683**
Summa eget kapital		**73 424 293**	**73 912 837**
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		16 353 000	29 607 002
Summa långfristiga skulder		**16 353 000**	**29 607 002**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 291 355	337 549
Leverantörsskulder		21 536	0
Övriga skulder		2 199	20 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 022	161 104
Summa kortfristiga skulder		**13 510 112**	**519 294**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**103 287 405**	**104 039 133**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-488 544	-977 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 291 472	1 291 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**802 928**	**314 252**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		20 781	0
Förändring av kortfristiga fordringar		5 231	-3 037
Förändring av leverantörsskulder		21 536	-6 839
Förändring av kortfristiga skulder		-21 876	-301 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**828 600**	**2 805**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-262 843	-337 549
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-262 843**	**-337 549**
Årets kassaflöde		**565 757**	**-334 744**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		319 593	654 337
Likvida medel vid årets slut		**885 350**	**319 593**

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.

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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 medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 834 312	1 834 308
	1 834 312	**1 834 308**

i årsavgifterna ingår även avgifter för p-plats.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Taxebundna kostnader	4 485	4 058
Övriga kostnader	91 791	79 903
	96 276	**83 961**

Not 4 Ersättningar till styrelse

	2025	2024
Styrelsearvode	49 000	49 000
	49 000	**49 000**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 395	15 395
	15 395	**15 395**
Summa styrelsearvode	**64 395**	**64 395**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 478 350	109 478 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**109 478 350**	**109 478 350**
Ingående avskrivningar	-5 811 626	-4 520 153
Årets avskrivningar	-1 291 472	-1 291 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 103 098**	**-5 811 626**
Utgående redovisat värde	**102 375 252**	**103 666 724**

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar IB	524 520	393 390
Årets förändring	0	131 130
	524 520	**524 520**

Ärendereferens: 3437980

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 144 355	28 256 806
	28 144 355	**28 256 806**

Förutsatt att föreningen fortsätter amortera ca 300 000 kr.

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 29 644 355 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder	16 353 000	29 607 002
Kortfristiga skulder	13 291 355	337 549
	29 644 355	**29 944 551**

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristig. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 640 000	57 640 000
	57 640 000	**57 640 000**

Årsredovisningen beslutades 2025-04-14

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ivan Elya
Ordförande

Nathalie Johansson

Ellen Ljungqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor

Ärendereferens: 3437980

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Ellen Ljungqvist
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-22 11:29:01 GMT+02:00
Transaktions-ID: b4e9bfa9a5e1497e860994a6e412dfd9

Underskrift 2

Namn: Nathalie Johansson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-24 07:49:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: 92caa0fb93a24da3a3f0d618413a2dc5

Underskrift 3

Namn: Ivan Elya
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-25 10:32:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: d5ff129970724af1a2b039272ba882fe

Underskrift 4

Namn: Amanda Fallqvist
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-27 07:36:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3500d0e5cf7242c7bbf3b91f5617b537