



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fristaden 2 i Eskilstuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vulkanen 9. Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 365 kvm och 1 lokal om 40 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Christina Ebbesson	Vice ordförande
Anita Flingdal	Styrelseledamot
Göran Johansson	Sekreterare
Roland Svensson	Ordförande
Håkan Lundbohm	Suppleant
Ulrika Thorén	Suppleant
Bertil Åsberg	Suppleant

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter i förening

### Revisorer

Benny Samuelsson	Internrevisor
KPMG AB Niklas Bromér	Auktoriserad Revisor
Per Arne Bolinder	Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Elfast
Värme, el, vatten, återvinning	Eskilstuna Energi och miljö
Låssystem	Certego
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Bredband, TV, tele	Telia
Revision	KPMG
Mätning av el	El-Online
Hissbesiktning	Kiwa
Garageport	Hörmann

## Övrig verksamhetsinformation

En ekonomisk långtidsplan för perioden 2016-2026 finns.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi har utvecklats väl under 2023. Trots kraftigt ökade lånekostnader och trots kostnader för indragning av el och inköp av laddboxar till garaget har likviditeten kunnat bibehållas på en hög nivå. Styrelsen har mot denna bakgrund beslutat att inte höja några avgifter eller hyror inför 2024.

### Övriga uppgifter

Under 2023 har föreningen för första gången kunnat erbjuda medlemmarna möjlighet till laddning av elbil och laddhybrid i garaget. Under hösten 2022 drogs el in till samtliga p-platser och fem laddboxar inköptes. I december kunde laddboxarna börja användas. I mars 2023 erhöll föreningen 75 000 kr i statligt stöd för laddboxarna från Naturvårdsverket.

Under året har tre av de fem laddboxarna utnyttjats. Avläsning sker tills vidare av föreningen och debitering görs varje kvartal genom vår ekonomiske förvaltare.

Under 2023 har styrelsen vidtagit ett flertal åtgärder för att underhålla och fortsatt utveckla vår fastighet. InneVäder AB har vid två tillfällen bytt filter i lägenheternas ventilationsaggregat. En brandsyn har genomförts. En gatuskylt har satts upp med adressangivelse för Bruksgatan 7 - 11. Elfast har fortsatt ansvara för den regelbundna tillsynen och underhållet av fastigheten.

Trädgårdsgruppen har gjort en viktig arbetsinsats för vår gemensamma innergård genom bland annat plantering av blommor i rabatter och krukor, vattning och ogräsborttagning. En särskild trädgårdsdag genomfördes i maj där samtliga medlemmar bjöds in att delta. Sommaren inleddes med två mycket varma och torra månader som tyvärr torkade ut stora delar av gräsmattorna. Styrelsens bedömde att bevattning av gräsmattorna skulle kräva stora vattenmängder med små resultat och beslutade att bevattning trots den ihållande torkan inte skulle ske.

Under året har medlemmarna fortlöpande informerats om styrelsens arbete och beslut. Fyra nyhetsbrev har delats ut till medlemmarna.

Årets stämma skulle ha genomförts i början av juni men fick skjutas upp till den 27 juni. Anledningen var brister i det arbete som vår ekonomiske förvaltare (SBC) utförde i samband med årsbokslutet, bland annat långa svarstider på frågor och synpunkter från styrelsen och från revisorerna angående bokslutet. Inga motioner hade lämnats till stämman. Tjugosex medlemmar deltog på årets stämma som genomfördes i Contrast.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 481 433	2 494 794	2 428 063	2 365 610
Resultat efter fin. poster	-407 848	102 365	-92 256	-158 441
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	579 267	539 934	500 601	461 268
Taxeringsvärde	83 813 000	83 813 000	57 595 000	57 595 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	583	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 581	10 635	10 690	10 745
Skuldsättning per kvm	10 456	10 510	10 564	10 619
Sparande per kvm	92	240	184	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	77	82	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	82	75	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	29	28	28
Energikostnad per kvm	200	188	185	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,03	-	-
Räntekänslighet	18,15	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 111 042 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Årets rörelseresultat är positivt.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	57 205 000	-	-	57 205 000
Upplåtelseavgifter	24 325 000	-	-	24 325 000
Fond, yttre underhåll	539 934	-	39 333	579 267
Balanserat resultat	-1 073 876	102 365	-39 333	-1 010 843
Årets resultat	102 365	-102 365	-407 848	-407 848
<b>Eget kapital</b>	<b>81 098 424</b>	<b>0</b>	<b>-407 848</b>	<b>80 690 576</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-971 510
Årets resultat	-407 848
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 333
<b>Totalt</b>	<b>-1 418 691</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 418 691</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 481 434	2 494 805
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	63 476
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 482 634</b>	<b>2 558 281</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 335 434	-1 177 462
Övriga externa kostnader	8	-114 136	-101 083
Personalkostnader	9	-64 499	-98 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-721 585	-715 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 235 655</b>	<b>-2 092 967</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>246 979</b>	<b>465 314</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 667	8 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-673 494	-371 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-654 827</b>	<b>-362 948</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-407 848</b>	<b>102 365</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-407 848</b>	<b>102 365</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	113 492 545	114 207 013
Markanläggningar	12	175 883	274 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 668 428</b>	<b>114 481 369</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>113 668 428</b>	<b>114 481 369</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 564	5 521
Övriga fordringar	13	3 621 549	3 507 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 571	58 571
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 659 684</b>	<b>3 571 980</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 659 684</b>	<b>3 571 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 328 111</b>	<b>118 053 349</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 530 000	81 530 000
Fond för yttre underhåll		579 267	539 934
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 109 267</b>	<b>82 069 934</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 010 843	-1 073 876
Årets resultat		-407 848	102 365
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 418 691</b>	<b>-971 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 690 576</b>	<b>81 098 424</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 266 000	24 073 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 266 000</b>	<b>24 073 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 338 000	11 715 000
Leverantörsskulder		658 165	844 270
Skatteskulder		60 260	34 080
Övriga kortfristiga skulder		0	860
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	315 110	287 715
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 371 535</b>	<b>12 881 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 328 111</b>	<b>118 053 349</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>246 979</b>	<b>465 314</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	721 585	715 659
	<b>968 564</b>	<b>1 180 973</b>
Erhållen ränta	18 667	8 137
Erlagd ränta	-657 733	-329 579
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>329 498</b>	<b>859 531</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 991	-52 050
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-149 151	223 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>190 338</b>	<b>1 030 687</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	91 357	-274 357
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>91 357</b>	<b>-274 357</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-184 000	-184 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-184 000</b>	<b>-184 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>97 695</b>	<b>572 331</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 487 211</b>	<b>2 914 880</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 584 906</b>	<b>3 487 211</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fristaden 2 i Eskilstuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Markanläggningar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder

2023

1 850 772

2022

1 850 750

Årsavgifter garage	2 400	0
Hysesintäkter lokaler, moms	70 737	94 595
Hysesintäkter garage	365 000	366 000
Hysesintäkter förråd	20 400	17 100
Deb. fastighetsskatt, moms	30 132	0
El, moms	112 909	155 482
Parkering	8 700	0
Fakturerade kostnader	11 803	0
Pantsättningsavgift	1 575	6 038
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	3 066	4 830
Öres- och kronutjämning	1	11
<b>Summa</b>	<b>2 481 434</b>	<b>2 494 805</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 200	63 476
<b>Summa</b>	<b>1 200</b>	<b>63 476</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	163 637	72 353
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 040	9 037
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	580
Larm och bevakning	0	1 396
Hissbesiktning	9 756	9 162
Gårdkostnader	11 504	5 433
Gemensamma utrymmen	4 177	7 219
Sophantering	4 976	4 976
Snöröjning/sandning	15 992	28 127
Serviceavtal	33 755	28 680
Förbrukningsmaterial	2 849	1 054
<b>Summa</b>	<b>247 687</b>	<b>168 015</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	3 017
Källarutrymmen	0	686
Dörrar och lås/porttele	8 550	2 634
VVS	449	3 212
Ventilation	67 342	69 838
Elinstallationer	5 992	44 532
Hissar	27 086	10 362
Fasader	0	437
Garage/parkering	4 413	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 201
<b>Summa</b>	<b>113 833</b>	<b>139 919</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	327 982	263 775
Uppvärmning	242 899	277 769
Vatten	110 897	97 774
Sophämtning/renhållning	84 101	86 560
<b>Summa</b>	<b>765 879</b>	<b>725 878</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 621	29 236
Bredband	144 284	84 284
Fastighetsskatt	30 130	30 130
<b>Summa</b>	<b>208 035</b>	<b>143 650</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 446
Inkassokostnader	0	513
Revisionsarvoden extern revisor	16 000	17 165
Föreningskostnader	1 054	3 383
Förvaltningsarvode enl avtal	65 631	64 638
Överlåtelsekostnad	5 505	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	16 296	8 228
Bostadsrätterna Sverige	5 710	5 710
<b>Summa</b>	<b>114 136</b>	<b>101 083</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 877	72 450
Revisionsarvode arvoderad	7 677	8 664
Arbetsgivaravgifter	7 945	17 649
<b>Summa</b>	<b>64 499</b>	<b>98 763</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	673 494	370 870
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	25
Övriga räntekostnader	0	190
<b>Summa</b>	<b>673 494</b>	<b>371 085</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	118 330 000	118 330 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>118 330 000</b>	<b>118 330 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 122 987	-3 407 328
Årets avskrivning	-714 468	-715 659
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 837 455</b>	<b>-4 122 987</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>113 492 545</b>	<b>114 207 013</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 250 000</i>	<i>32 250 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	67 956 000	67 956 000
Taxeringsvärde mark	15 857 000	15 857 000
<b>Summa</b>	<b>83 813 000</b>	<b>83 813 000</b>

<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	274 357	0
Årets inköp	-91 357	274 357
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>183 000</b>	<b>274 357</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-7 117	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 117</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>175 883</b>	<b>274 357</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	30 565	3 968
Momsavräkning	2 736	8 772
Klientmedel	0	2 427 888
Övriga kortfristiga fordringar	3 342	7 937
Transaktionskonto	2 511 922	4 595
Borgo räntekonto	1 072 983	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>3 621 549</b>	<b>3 507 888</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	58 571
Förutbet bredband	28 571	0
<b>Summa</b>	<b>28 571</b>	<b>58 571</b>



<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2024-11-18	4,66 %	11 531 000	11 715 000
Nordea	2024-11-29	0,89 %	11 807 000	11 807 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,07 %	12 266 000	2 266 000
<b>Summa</b>			<b>35 604 000</b>	<b>35 788 000</b>
Varav kortfristig del			23 338 000	11 715 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 684 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	15 000
Uppl kostn räntor	77 943	62 182
Upplu kostnad förvaltning	32 854	0
Uppl kostnad arvoden	0	11 591
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 642
Förutbet hyror/avgifter	188 313	195 300
<b>Summa</b>	<b>315 110</b>	<b>287 715</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	36 800 000	36 800 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eskilstuna

---

Anita Flingdal  
Styrelseledamot

---

Christina Ebbesson  
Vice ordförande

---

Göran Johansson  
Sekreterare

---

Roland Svensson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Benny Samuelsson  
Internrevisor

---

KPMG AB  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

---

Per Arne Bolinder  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2024 08:27

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 25.04.2024 08:16

DOCUMENT ID:  
BJEMSSdv-0

ENVELOPE ID:  
H1-GHH\_wbR-BJEMSSdv-0

DOCUMENT NAME:  
Brf Fristaden 2 i Eskilstuna, 769618-9468 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anita Theres Flingdal anita_flingdal@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 08:22 25.04.2024 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/01/01) IP: 213.67.104.235
2. ROLAND SVENSSON roland.etuna@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 09:15 25.04.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/23) IP: 78.71.157.245
3. CHRISTINA EBBESSON christina.ebbesson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 13:13 25.04.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/07) IP: 217.213.133.205
4. GÖRAN JOHANSSON guuran@telia.com	Signed Authenticated	25.04.2024 13:13 25.04.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/08) IP: 217.213.98.193
5. Benny Samuelsson benny.samuelsson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 18:26 25.04.2024 18:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/26) IP: 213.67.104.138
6. Per Arne Bolinder pa.bolinder@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 18:41 25.04.2024 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/11) IP: 78.67.25.231
7. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 08:27 26.04.2024 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 92.33.243.158

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fristaden 2 i Eskilstuna, org. nr 769618-9468

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fristaden 2 i Eskilstuna för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fristaden 2 i Eskilstuna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

Benny Samuelsson  
Förtroendevald revisor

Per Arne Bolinder  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 08:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 08:16

DOCUMENT ID:

HJMMSrdv-0

ENVELOPE ID:

SJlZHHuvZA-HJMMSrdv-0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fristaden 2 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Arne Bolinder pa.bolinder@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 18:43 25.04.2024 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/11) IP: 78.67.25.231
2. Benny Samuelsson benny.samuelsson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:30 25.04.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/26) IP: 213.67.104.138
3. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 08:28 26.04.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 92.33.243.158

\* 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