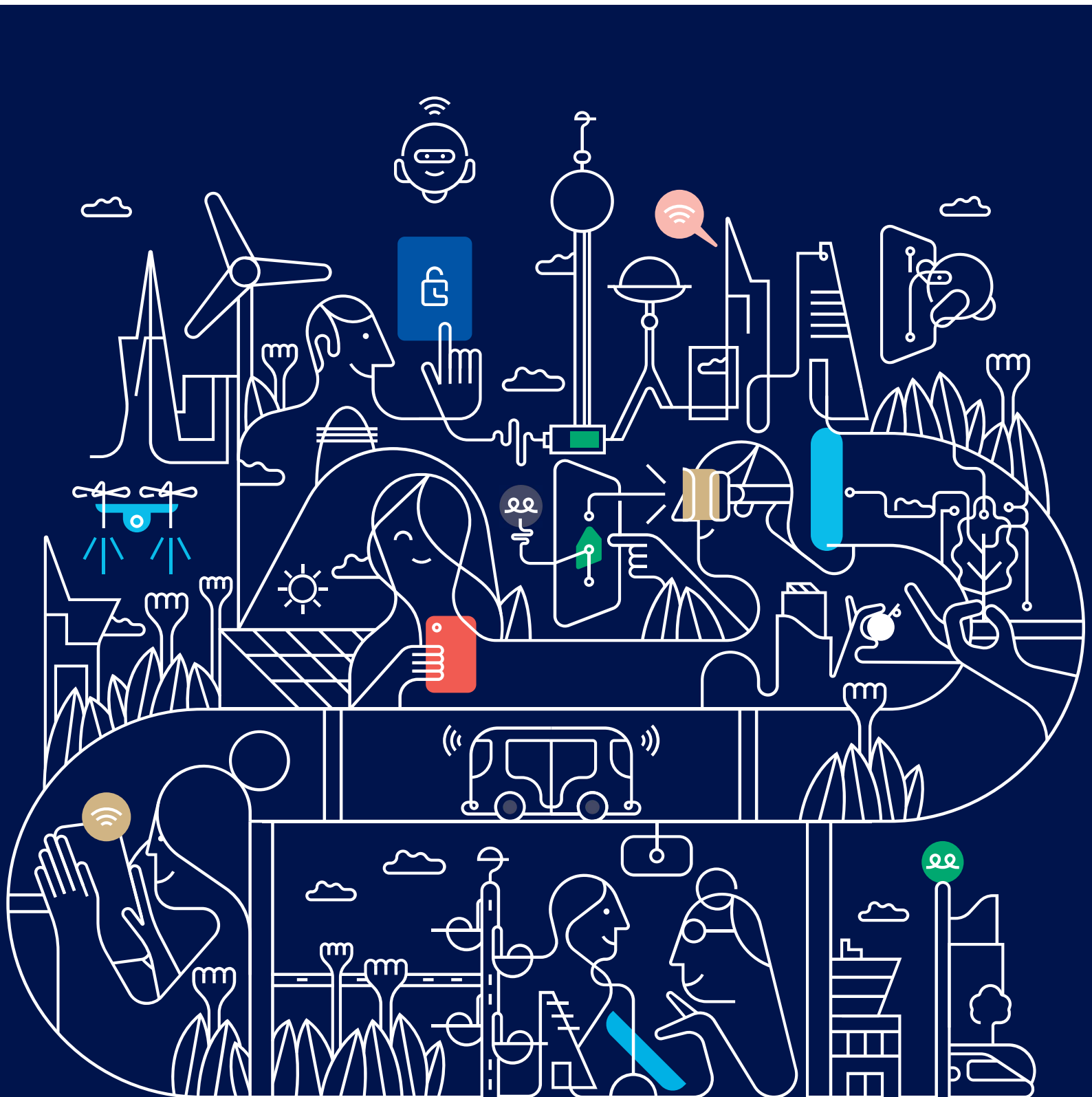




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fristaden 2 i Eskilstuna



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fristaden 2 i Eskilstuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

Styrelsen

Roland Svensson	Ordförande
Göran Johansson	Sekreterare
Christina Ebbesson	Ledamot
Anita Flindal	Ledamot
Håkan Lundbohm	Suppleant
Håkan Nilsson	Suppleant
Bertil Åsberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Bromér	Ordinarie Extern	KPMG
Benny Samuelsson	Ordinarie Intern	
Per-Arne Bolinder	Ordinarie Intern	

Valberedning

Per-Arne Bolinder Samman kallande
Conny Jansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vulkanen 9	2015	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 3 flerbostadshus.

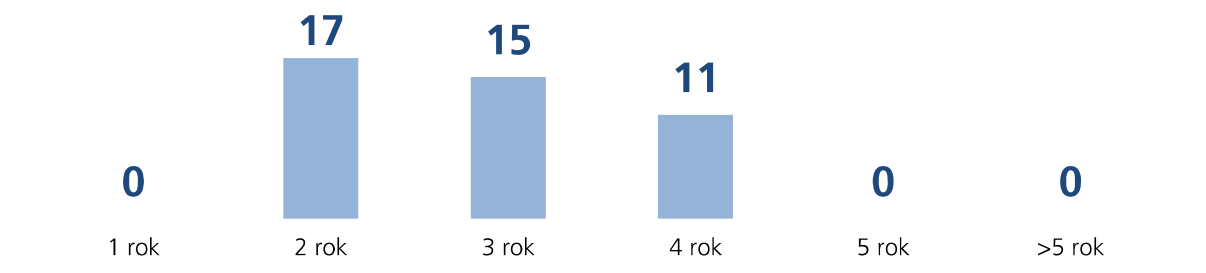
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 405 m², varav 3 365 m² utgör boyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	40 m ²	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

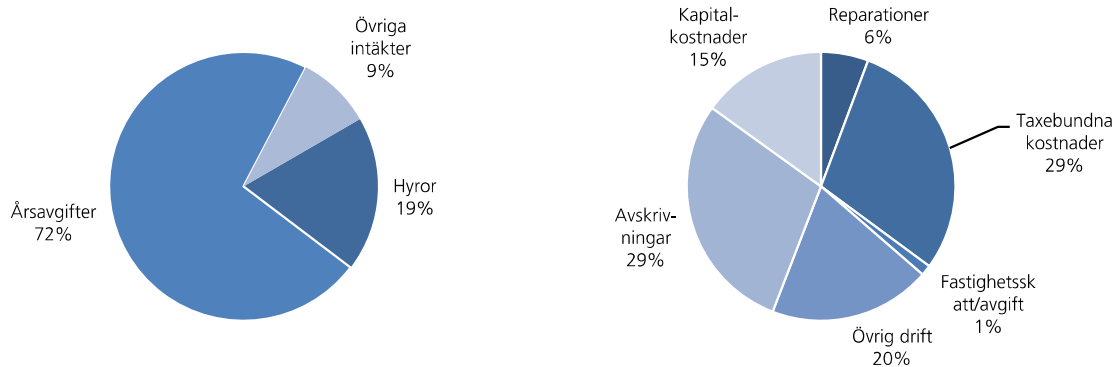
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 914 880	2 455 140
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 558 281	2 436 770
Finansiella intäkter	8 137	492
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 378
Ökning av kortfristiga skulder	264 713	6 289
	2 831 130	2 455 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 377 308	1 359 303
Finansiella kostnader	371 085	452 887
Ökning av materiella anläggningstillgångar	274 357	0
Ökning av kortfristiga fordringar	56 645	0
Minskning av långfristiga skulder	184 000	184 000
	2 263 394	1 996 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 482 616	2 914 880
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	567 736	459 739

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två frågor har dominerat föreningens arbete under 2022: Femårsbesiktningen och installationen av el och laddboxar i garaget.

Femårsbesiktningen genomfördes under den första veckan i mars. Den föregicks av en grundlig inventering av de fel och brister som lägenhetsinnehavarna och styrelsen ansåg borde bedömas. I samband med besiktningen upprättades också en Energideklaration (som resulterade i en inplacering av vår fastighet i energiklass D) och en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Besiktningsmannen, Patrik Renmark, gjorde ett bra arbete och godkände i stort sett samtliga de felanmälningar som föreningen presenterat inför besiktningen. Åtgärderna drog emellertid ut på tiden och först i september hade Peab rättat till de påtalade felen.

Den andra frågan som styrelsen har ägnat mycket tid åt under året är indragning av el och uppsättning av laddboxar i garaget. En enkät till medlemmarna under hösten 2021 visade att det fanns ett stort intresse för att skapa laddningsmöjlighet och under våren genomförde styrelsen en upphandling av ett sådant arbete. I juni tog styrelsen ett beslut att dra in el till samtliga p-platser i garaget samt installera fem laddboxar. Uppdraget gick till Elfast och i december kunde de första bilarna laddas i vårt garage.

Under året har också läsen på två av grindarna till innergården aktiverats. De båda grindarna har sedan februari varit låsta dygnet runt och kan öppnas antingen med lägenhetsnyckel eller fyrsiffrig kod (samma kod som till entrédörrarna).

Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt arbete med nyplantering och skötsel av rabatter, krukor och gräsmattor. I mitten av maj bjöd trädgårdsgruppen in till en gemensam arbetsdag för att förbereda trädgården inför sommaren.

Ekonomi har fortsatt att utvecklas väl under året. Trots kraftiga höjningar av elpriser och räntor i samhället har föreningens ekonomi inte drabbats. Vårt elavtal ligger fast fram till våren 2024 och de tre lånen har olika långa löptider. Ett av lånen gick emellertid ut i november 2022 och det nya lånet kommer att ge en betydligt högre ränta under 2023.

Årets stämma genomfördes på Contrast den 14 juni. Uppslutningen var god och flera av de inlämnade motionerna gav upphov till livlig diskussion. Under året har fyra nyhetsbrev delats ut till medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 365	1 661	1 501	1 617
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 635	10 690	10 745	10 799
Elkostnad/m ² totalyta	77	82	61	110
Värmekostnad/m ² totalyta	82	75	71	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	28	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	133	119	161
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	-92	-158	-10
Nettoomsättning (tkr)	2 495	2 428	2 366	2 436

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 365 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 205 000	0	0	57 205 000
Upplåtelseavgifter	24 325 000	0	0	24 325 000
Fond för yttre underhåll	539 934	39 333	0	500 601
S:a bundet eget kapital	82 069 934	39 333	0	82 030 601
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 073 876	-39 333	-92 256	-942 286
Årets resultat	102 365	102 365	92 256	-92 256
S:a fritt eget kapital	-971 510	63 032	0	-1 034 543
S:a eget kapital	81 098 424	102 365	0	80 996 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	102 365
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 034 542
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 333
summa balanserat resultat	-971 510

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-971 510
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 494 805	2 428 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 476	8 707
Summa rörelseintäkter		2 558 281	2 436 770

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 177 462	-1 183 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 083	-94 685
Personalkostnader	Not 6	-98 763	-81 070
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-715 659	-717 329
Summa rörelsekostnader		-2 092 967	-2 076 632

RÖRELSERESULTAT

465 314 **360 139**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 137	492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 085	-452 887
Summa finansiella poster		-362 948	-452 395

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

102 365 **-92 256**

ÅRETS RESULTAT

102 365 **-92 256**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	114 481 369	114 922 672
Summa materiella anläggningstillgångar	114 481 369	114 922 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	114 481 369	114 922 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 116	164
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 503 293	2 918 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	58 571	28 571
Summa kortfristiga fordringar	3 571 980	2 947 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 571 980	2 947 599
SUMMA TILLGÅNGAR	118 053 349	117 870 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 530 000	81 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	539 934	500 601
Summa bundet eget kapital		82 069 934	82 030 601
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 073 876	-942 286
Årets resultat		102 365	-92 256
Summa fritt eget kapital		-971 510	-1 034 543
SUMMA EGET KAPITAL		81 098 424	80 996 058
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 073 000	24 073 000
Summa långfristiga skulder		24 073 000	24 073 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 715 000	11 899 000
Leverantörsskulder		844 270	635 327
Skatteskulder		34 080	7 900
Övriga skulder		860	8 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	287 715	250 184
Summa kortfristiga skulder		12 881 925	12 801 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 053 349	117 870 271

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Laddstoplar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 850 750	1 850 750
Hyror lokaler momspliktiga	94 595	66 435
Hyror garage	366 000	364 400
Hyror förråd	17 100	11 800
Elintäkter moms	155 482	133 220
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	1 444
Öresutjämning	11	15
	2 494 805	2 428 063

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	4 500
Övriga intäkter	63 476	4 207
	63 476	8 707

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 353	76 417
	Fastighetsskötsel beställning	9 037	775
	Fastighetsskötsel gård beställning	580	7 726
	Snöröjning/sandning	28 127	28 683
	Städning enligt beställning	0	18 520
	Hissbesiktning	9 162	9 148
	Garage/parkering	0	1 678
	Sophantering	4 976	4 976
	Gård	5 433	6 220
	Serviceavtal	28 680	45 839
	Förbrukningsmateriel	1 054	3 922
	Teleport/hissanläggning	7 219	16 527
	Störningsjour och larm	1 396	0
		168 015	220 429
	Reparationer		
	Lokaler	0	310
	Tvättstuga	0	496
	Källare	686	0
	Entré/trapphus	3 017	0
	Lås	2 634	21 744
	VVS	3 212	2 120
	Ventilation	69 838	5 219
	Elinstallationer	44 532	9 155
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 351
	Hiss	10 362	0
	Tak	0	5 975
	Fasad	437	0
	Mark/gård/utemiljö	0	38 714
	Garage/parkering	0	9 534
	Skador/klotter/skadegörelse	5 201	3 880
		139 919	102 498
	Taxebundna kostnader		
	El	263 775	277 683
	Värme	277 769	256 338
	Vatten	97 774	95 123
	Sophämtning/renhållning	86 560	86 665
		725 878	715 809
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 236	26 578
	Bredband	84 284	114 284
		113 520	140 862
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 130	3 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 177 462	1 183 548

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 446	0
	Inkassering avgift/hyra	513	970
	Revisionsarvode extern revisor	17 165	13 083
	Föreningskostnader	3 383	3 982
	Förvaltningsarvode	64 638	63 228
	Administration	8 228	2 440
	Konsultarvode	0	5 362
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
		101 083	94 685
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 114	67 794
	Sociala kostnader	17 649	13 276
		98 763	81 070
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	715 659	717 329
		715 659	717 329
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 330 000	118 330 000
	Nyanskaffningar	274 357	0
	Utgående anskaffningsvärde	118 604 357	118 330 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 407 328	-2 689 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 659	-717 329
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 122 987	-3 407 328
	Planenligt restvärde vid årets slut	114 481 369	114 922 672
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 250 000	32 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 956 000	46 333 000
	Taxeringsvärde mark	15 857 000	11 262 000
		83 813 000	57 595 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 800 000	57 200 000
	Lokaler	3 013 000	395 000
		83 813 000	57 595 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3 968	3 984
	Momsavräkning	8 772	0
	Klientmedel hos SBC	2 427 888	1 864 447
	Fordringar	7 937	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		3 503 293	2 918 864

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	TeliaSonera Sverige	58 571	28 571
		58 571	28 571

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	500 601	461 268
	Reservering enligt stadgar	39 333	39 333
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	539 934	500 601

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	3,530 %	11 715 000	11 899 000
	Nordea	0,890 %	11 807 000	11 807 000
	Handelsbanken	1,070 %	12 266 000	12 266 000
	Summa skulder till kreditinstitut		35 788 000	35 972 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 715 000	-11 899 000
			24 073 000	24 073 000
				Villkors- ändringsdag
				2023-11-16
				2024-11-29
				2025-12-01

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 868 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 800 000	36 800 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Extern revisor	15 000	12 800
	Arvoden	11 591	0
	Sociala avgifter	3 642	0
	Ränta	62 182	20 676
	Avgifter och hyror	195 300	216 708
		287 715	250 184

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna den / 2023

Roland Svensson
Ordförande

Göran Johansson
Sekreterare

Christina Ebbesson
Ledamot

Anita Flingdal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Per-Arne Bolinder
Intern revisor

Benny Samuelsson
Intern revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 uppger, 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 att utföra 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. Risken 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 att utföra 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 2022 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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

Per-Arne Bolinder
Förtroendevald revisor

Benny Samuelsson
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se