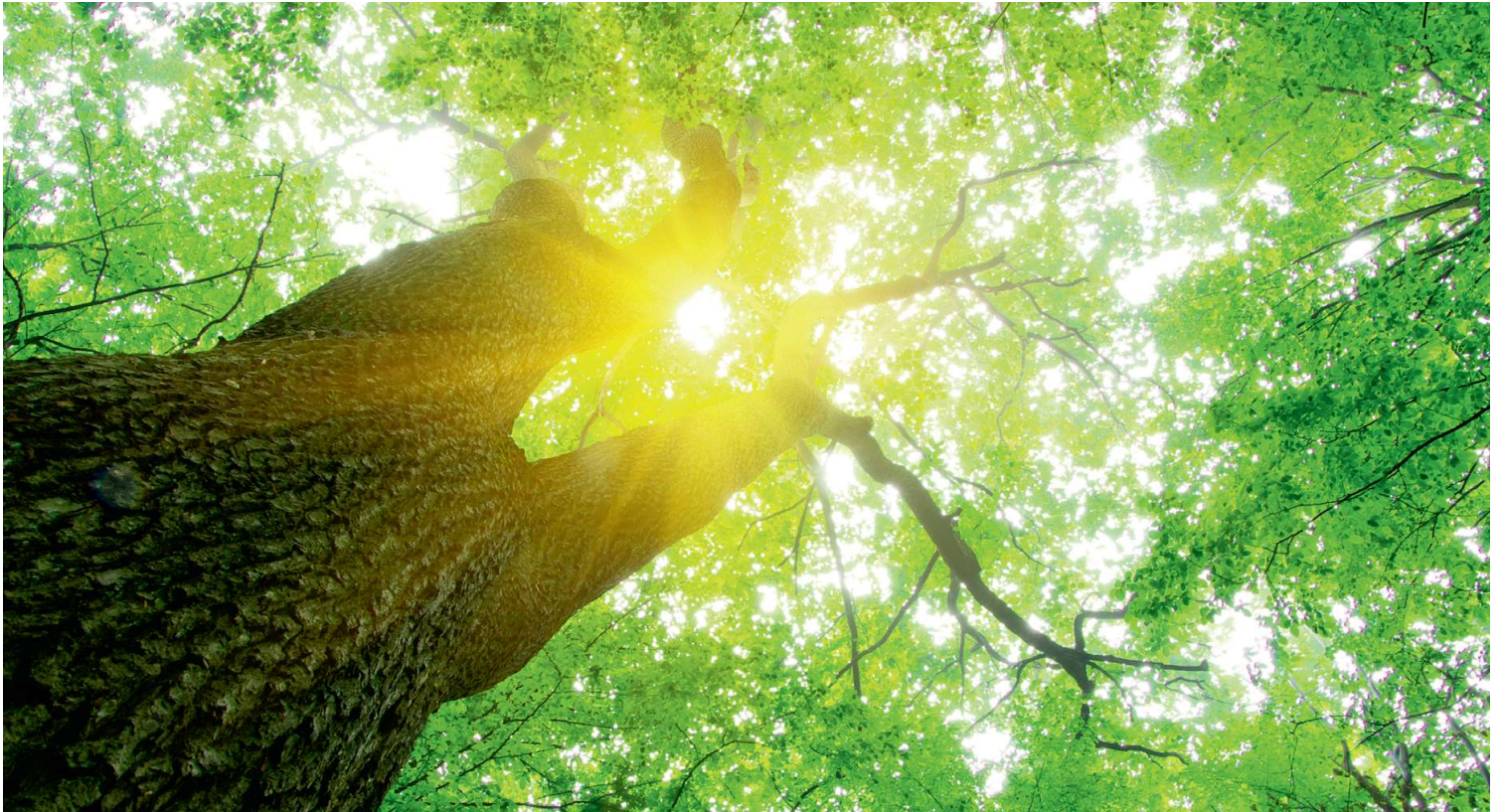




# 2021

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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fristaden 2 i Eskilstuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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.
- 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
Paloma Andia de la Torre	Ledamot
Christina Ebbesson	Ledamot
Anita Flingdal	Ledamot

Maj-Lis Hansson	Suppleant
Håkan Lundbom	Suppleant
Håkan Nilsson	Suppleant
Bertil Åsberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Denice Nyström	Ordinarie Extern	KPMG
Benny Samuelsson	Ordinarie Intern	
Per-Arne Bolinder	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Per-Arne Bolinder  
Conny Jansson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

### 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

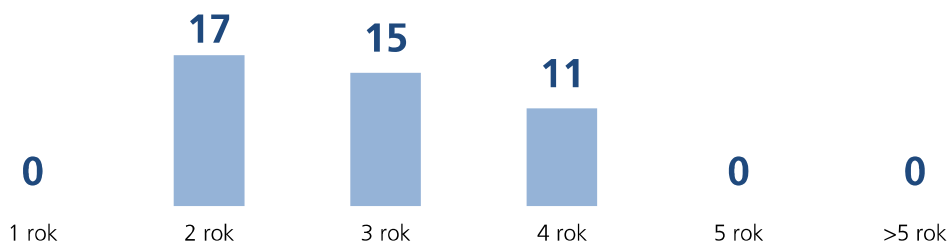
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 405 m<sup>2</sup>, varav 3 365 m<sup>2</sup> utgör boyta och 40 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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.

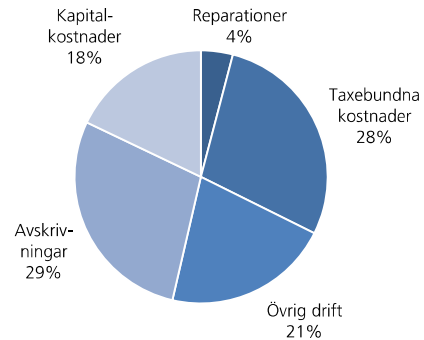
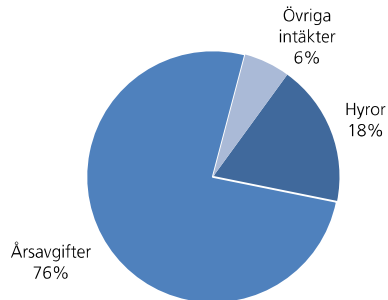
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
ElFast	Teknisk förvaltning
Eskilstuna Energi och Miljö	Värme, el, vatten, återvinning
Låssystem	Certego
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Bredband, TV, tele	Telia
Revision	KPMG
Mätning av el	El-Online
Hissbesiktning	Kiwa
Garageport	Hörmann

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 455 140</b>	<b>2 091 128</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 436 770	2 367 131
Finansiella intäkter	492	63
Minskning kortfristiga fordringar	12 378	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 289	225
	<b>2 455 929</b>	<b>2 367 420</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 359 303	1 403 901
Finansiella kostnader	452 887	404 401
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 105
Minskning av långfristiga skulder	184 000	184 000
	<b>1 996 190</b>	<b>2 003 407</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 914 880</b>	<b>2 455 140</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>459 739</b>	<b>364 012</b>

\*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten i föreningen har under året utvecklats på ett positivt sätt. Likviditeten har förstärkts och ytterligare åtgärder har vidtagits för att minska föreningens framtida kostnader. Ett lån har flyttats med sänkta räntekostnader som följd och en upphandling av hisservice har genomförts med konsekvensen att ansvaret flyttats från Kone till Nordisk Hiss.

Den kommande femårsbesiktningen har fått stort utrymme under året. I februari tog styrelsen fram en lista med 19 punkter på garantifel som överlämnades till Peab. Ett stort antal av de påpekade felen har därefter åtgärdats. Vid årets slut återstod emellertid fortfarande tio punkter som styrelsen ansåg måste beaktas vid den kommande besiktningen och åtgärdas.

Särskilt har det varit energiförbrukningen och ventilationen som lyfts fram av styrelsen som viktiga inför besiktningen. Styrelsen har under året tagit hjälp av kommunens energirådgivare och av fristående konsult för att analysera energiförbrukningen. Styrelsen har också krävt att en ny OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och en ljudmätning av samtliga lägenheter ska genomföras.

Under året har också en rad initiativ tagits för att förbättra boendemiljön. Samtliga trappor och avsatser i de fem trapphusen har rengjorts från fläckar och smuts från byggtiden. Innergården har förbättrats. Ett vind- och insynsskydd har byggts kring uteplatsen. Trädgårdsgruppen har bland annat arbetat med nyplantering, skötsel av krukor och rabatter och med gödning och bevattning av gräsmattorna.

Frågan om att skapa laddningsmöjligheter i garaget har diskuterats och under hösten gick en enkät ut till medlemmarna om behov av laddboxar. Resultatet visar att styrelsen snarast möjligt måste skapa sådana möjligheter.

Vid årets stämma beslutades om nattläsning av grindarna. Under hösten togs offerter in för detta men styrelsen beslutade efter olika konsultationer att i stället låsa två av grindarna dygnet runt. De båda grindarna har försetts med nya lås som på ett enklare sätt kan öppnas genom lågenhetsnyckel eller fyrsiffrig kod

Information till medlemmarna har givits genom utdelning av nyhetsbrev. Under året har fyra nyhetsbrev delats ut, två under våren och två under hösten.

Även under det gångna året har covid -19 satt sin prägel på verksamheten. Under våren genomfördes fyra styrelsesammanträden digitalt (Teamsmöten) och höstens sammanträden förlades till rymliga lokaler på MunktelArenan. Stämman genomfördes i Contrast den 15 juni.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	550	550	550
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 661	1 501	1 617	1 521
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 690	10 745	10 799	10 840
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	61	110	102
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	71	78	79
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	28	15	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	133	119	161	145
Soliditet (%)	69	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-92	-158	-10	-173
Nettoomsättning (tkr)	2 428	2 366	2 436	2 421

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 365 m<sup>2</sup> bostäder och 40 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	57 205 000	0	0	57 205 000
Upplåtelseavgifter	24 325 000	0	0	24 325 000
Fond för yttre underhåll	500 601	39 333	0	461 268
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>82 030 601</b>	<b>39 333</b>	<b>0</b>	<b>81 991 268</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-942 286	-39 333	-158 441	-744 512
Årets resultat	-92 256	-92 256	158 441	-158 441
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 034 543</b>	<b>-131 589</b>	<b>0</b>	<b>-902 953</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>80 996 058</b>	<b>-92 256</b>	<b>0</b>	<b>81 088 315</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-92 256
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-902 953
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 333
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 034 542</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 034 542</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 428 063	2 365 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 707	1 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 436 770</b>	<b>2 367 131</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 183 548	-1 236 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 685	-90 460
Personalkostnader	Not 6	-81 070	-76 692
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-717 329	-717 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 076 632</b>	<b>-2 121 234</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>360 139</b>	<b>245 897</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		492	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 887	-404 401
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-452 395</b>	<b>-404 338</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-92 256</b>	<b>-158 441</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-92 256</b>	<b>-158 441</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	114 922 672	115 640 001
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 922 672</b>	<b>115 640 001</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>114 922 672</b>	<b>115 640 001</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		164	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 918 864	2 471 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 571	28 571
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 947 599</b>	<b>2 500 237</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 947 599</b>	<b>2 500 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 870 271</b>	<b>118 140 238</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 530 000	81 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	500 601	461 268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 030 601</b>	<b>81 991 268</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-942 286	-744 512
Årets resultat		-92 256	-158 441
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 034 543</b>	<b>-902 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 996 058</b>	<b>81 088 315</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 073 000	23 890 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 073 000</b>	<b>23 890 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 899 000	12 266 000
Leverantörsskulder		635 327	616 418
Skatteskulder		7 900	7 900
Övriga skulder		8 802	2 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	250 184	268 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 801 212</b>	<b>13 161 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 870 271</b>	<b>118 140 238</b>

## 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 850 750	1 850 750
Hyror lokaler momspliktiga	66 435	60 029
Hyror garage	364 400	370 600
Hyror förråd	11 800	10 800
Elintäkter	0	4 194
Elintäkter moms	133 220	62 341
Avgift andrahandsuthyrning	1 444	6 898
Öresutjämning	15	-2
	<b>2 428 063</b>	<b>2 365 610</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	1 521
Försäkringsersättning	4 500	0
Övriga intäkter	4 207	0
	<b>8 707</b>	<b>1 521</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 417	75 136
	Fastighetsskötsel beställning	775	1 360
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 726	0
	Snöröjning/sandning	28 683	7 482
	Städning enligt beställning	18 520	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 795
	Hissbesiktning	9 148	8 854
	Myndighetstillsyn	0	18 706
	Gemensamma utrymmen	0	1 431
	Garage/parkering	1 678	0
	Sophantering	4 976	5 174
	Gård	6 220	188 023
	Serviceavtal	45 839	33 482
	Förbrukningsmateriel	3 922	2 794
	Teleport/hissanläggning	16 527	12 346
		<b>220 429</b>	<b>375 584</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	6 000
	Brf Lägenheter	0	5 863
	Lokaler	310	0
	Tvättstuga	496	0
	Lås	21 744	14 620
	VVS	2 120	6 603
	Ventilation	5 219	28 616
	Elinstallationer	9 155	2 966
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 351	0
	Tak	5 975	0
	Mark/gård/utemiljö	38 714	105
	Garage/parkering	9 534	14 014
	Skador/klotter/skadegörelse	3 880	8 063
		<b>102 498</b>	<b>86 849</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	277 683	208 253
	Värme	256 338	241 256
	Vatten	95 123	96 455
	Sophämtning/renhållning	86 665	85 900
		<b>715 809</b>	<b>631 863</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 578	24 162
	Bredband	114 284	114 341
		<b>140 862</b>	<b>138 503</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>3 950</b>	<b>3 950</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 183 548</b>	<b>1 236 749</b>

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	0	1 875
	Inkassering avgift/hyra	970	900
	Revisionsarvode extern revisor	13 083	12 471
	Föreningskostnader	3 982	4 460
	Fritids- och trivselkostnader	0	119
	Förvaltningsarvode	63 228	61 891
	Administration	2 440	3 175
	Konsultarvode	5 362	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
		<b>94 685</b>	<b>90 460</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	67 794	63 857
	Sociala kostnader	13 276	12 835
		<b>81 070</b>	<b>76 692</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	717 329	717 333
		<b>717 329</b>	<b>717 333</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	118 330 000	118 330 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>118 330 000</b>	<b>118 330 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 689 999	-1 972 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-717 329	-717 333
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 407 328</b>	<b>-2 689 999</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>114 922 672</b>	<b>115 640 001</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 250 000	32 250 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 333 000	46 333 000
	Taxeringsvärde mark	11 262 000	11 262 000
		<b>57 595 000</b>	<b>57 595 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 200 000	57 200 000
	Lokaler	395 000	395 000
		<b>57 595 000</b>	<b>57 595 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	3 984	3 836		
	Klientmedel hos SBC	1 864 447	2 455 140		
	Fordringar kreditfakturor	0	12 690		
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0		
		<b>2 918 864</b>	<b>2 471 666</b>		
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	TeliaSonera Sverige	28 571	28 571		
		<b>28 571</b>	<b>28 571</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	461 268	421 935		
	Reservering enligt stadgar	39 333	39 333		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>500 601</b>	<b>461 268</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31		
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Nordea	0,790 %	11 899 000	12 083 000	2022-11-29
	Nordea	0,890 %	11 807 000	11 807 000	2024-11-29
	Handelsbanken	1,070 %	12 266 000	12 266 000	2025-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 972 000</b>	<b>36 156 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 899 000	-12 266 000	
			<b>24 073 000</b>	<b>23 890 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 052 000 kr.

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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 800 000	36 800 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Extern revisor	12 800	12 500
	Ränta	20 676	19 523
	Avgifter och hyror	216 708	236 924
		<b>250 184</b>	<b>268 947</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Femårsbesiktningen har genomförts som planerat den 1 mars. Inför besiktningen uppmanades medlemmarna att anmäla vad som uppfattades som garantifel i lägenheterna. Före besiktningen tog Peab initiativ till att upprätta Energideklaration och genomförandet av en OVK.

Under innevarande år är det styrelsens avsikt att laddningsmöjligheter i garaget ska skapas. Några mer omfattande underhållsarbeten planeras inte under det kommande året.

---


## Styrelsens underskrifter

---

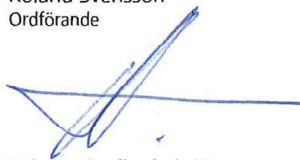
Eskilstuna den 26/4 2022



Roland Svensson  
Ordförande



Göran Johansson  
Sekreterare



Paloma Andia de la Torre  
Ledamot



Christina Ebbesson  
Ledamot



Anita Flindal  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2022



Denice Nyström  
Auktoriserad revisor



Per-Arne Bolinder  
Intern revisor



Benny Samuelsson  
Intern revisor





# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fristaden 2 i Eskilstuna för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 upp lyser, 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Bostadsrättsföreningen Fristaden 2 i Eskilstuna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 förlöpa 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 trygghande 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Eskilstuna den

16/5-2022

KPMG AB

Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Denice Nyström  
FÖR-ÅRNE BOKHÅLLAREN

Benny Samuelsson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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](http://www.sbc.se)