



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**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 2019.

---

## 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.

- 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
Robert Hallblad	Suppleant
Caroline Holmstedt	Suppleant
Rolf Wikström	Suppleant
Bertil Åsberg	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Paloma Andia de la Torre, Christina Ebbesson, Robert Hallblad, Caroline Holmstedt, Göran Johansson, Rolf Wikström och Bertil Åsberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Denice Nyström	Auktoriserad revisor	KPMG
Elisabeth Jansson	Ordinarie Intern	
Per-Arne Bolinder	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Per-Arne Bolinder	Sammanställande
Conny Jansson	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

#### 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.

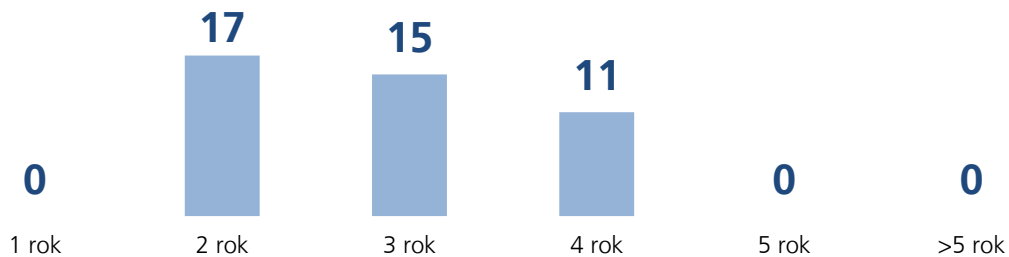
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 405 m<sup>2</sup>, varav 3 365 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta 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**  
**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

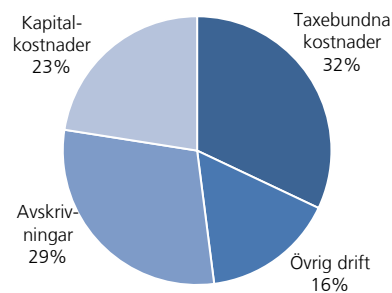
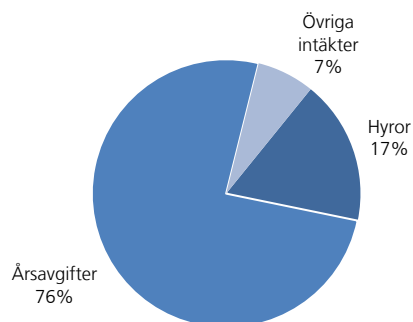
Leverantör	Avtal
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
ElFast	Teknisk förvaltning
Eskilstuna Energi och Miljö	Värme, el, vatten, återvinning
Certego	Låssystem
Kone	Hisservice
Telia	Bredband, TV, tele
KPMG	Revision
El-Online	Mätning av el

**Föreningens ekonomi**

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 611 924</b>	<b>1 776 523</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 445 772	2 451 594
Finansiella intäkter	64	169
Minskning kortfristiga fordringar	0	68 220
	<b>2 445 836</b>	<b>2 519 983</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 189 465	1 412 076
Finansiella kostnader	549 517	495 335
Ökning av kortfristiga fordringar	4 522	0
Minskning av långfristiga skulder	138 000	184 000
Minskning av kortfristiga skulder	85 128	593 171
	<b>1 966 632</b>	<b>2 684 582</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 091 128</b>	<b>1 611 924</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>479 204</b>	<b>-164 599</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars genomfördes en tvåårsbesiktning av fastigheten. Fel som omfattas av garantin har därefter åtgärdats, vid årsskiftet 2019/2020 återstår emellertid en hel del fel att åtgärda. En lokal i källarplanet har under året iordningställts till föreningslokal. Ytterligare en p-plats har tillkommit och tre förråd som tidigare stått outnyttjade har hyrts ut till medlemmar i föreningen. Under hösten har två av föreningens lån lagts om och flyttats från Sparbanken Rekarne till Nordea. Staket och grindar har satts upp vid ingångarna till innegården. Styrelsen har också påbörjat en regelbunden utgivning av nyhetsbrev till medlemmarna. Tre nyhetsbrev har delats ut under hösten. Styrelsen har också antagit nya trivselregler.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 10 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	550	413	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 617	1 521	1 176	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 799	10 840	10 895	10 936
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	110	102	47	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	79	41	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	17	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	161	145	107	0
Soliditet (%)	69	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10	-173	-100	0
Nettoomsättning (tkr)	2 436	2 421	1 811	0

Ytuppgifter 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	421 935	172 785	0	249 150
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>81 951 935</b>	<b>172 785</b>	<b>0</b>	<b>81 779 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-694 700	-172 785	-172 981	-348 934
Årets resultat	-10 479	-10 479	172 981	-172 981
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-705 179</b>	<b>-183 264</b>	<b>0</b>	<b>-521 915</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>81 246 756</b>	<b>-10 479</b>	<b>0</b>	<b>81 257 235</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 479
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-521 915
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 785
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-705 179</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-705 179</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 435 945	2 421 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 827	30 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 445 772</b>	<b>2 451 594</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 028 491	-1 065 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 999	-269 986
Personalkostnader	Not 6	18 025	-76 171
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-717 333	-717 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 906 798</b>	<b>-2 129 409</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>538 974</b>	<b>322 185</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 517	-495 335
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-549 453</b>	<b>-495 166</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-10 479</b>	<b>-172 981</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 479</b>	<b>-172 981</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	116 357 334	117 074 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>116 357 334</b>	<b>117 074 667</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>116 357 334</b>	<b>117 074 667</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	392	-720
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 096 090	1 613 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	28 638	28 571
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 125 120</b>	<b>1 641 394</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 125 120</b>	<b>1 641 394</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>118 482 454</b>	<b>118 716 061</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 530 000	81 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	421 935	249 150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 951 935</b>	<b>81 779 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-694 700	-348 934
Årets resultat		-10 479	-172 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-705 179</b>	<b>-521 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 246 756</b>	<b>81 257 235</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 340 000	24 520 733
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 340 000</b>	<b>24 520 733</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	11 957 267
Leverantörsskulder		626 885	624 737
Skatteskulder		3 950	0
Övriga skulder		7 138	3 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	257 725	352 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>895 698</b>	<b>12 938 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 482 454</b>	<b>118 716 061</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 850 750	1 850 750
Hyror lokaler momspliktiga	64 671	60 854
Hyror garage	358 300	351 320
Hyror förråd	2 400	0
Elintäkter	158 482	157 845
Elintäkter moms	1 327	410
Öresutjämning	15	15
	<b>2 435 945</b>	<b>2 421 194</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	5 274	0
Övriga intäkter	4 553	30 400
	<b>9 827</b>	<b>30 400</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 273	164 804
	Fastighetsskötsel beställning	0	13 067
	Snöröjning/sandning	27 458	8 106
	Städning enligt beställning	0	7 947
	Hissbesiktning	8 670	8 394
	Gemensamma utrymmen	9 301	0
	Gård	13 850	0
	Serviceavtal	45 287	57 391
	Förbrukningsmateriel	7 007	7 994
	Teleport/hissanläggning	12 346	0
	Brandskydd	6 825	0
		<b>204 016</b>	<b>267 704</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	5 329	3 454
	VVS	0	4 375
	Ventilation	0	10 384
	Elinstallationer	2 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 374
	Vattenskada	11 953	0
		<b>19 532</b>	<b>21 587</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	373 053	346 980
	Värme	265 526	270 568
	Vatten	50 467	58 041
	Sophämtning/renhållning	89 982	81 071
		<b>779 028</b>	<b>756 660</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 965	19 968
		<b>21 965</b>	<b>19 968</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>3 950</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 028 491</b>	<b>1 065 919</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	1 111
	Medlemsinformation	500	0
	Tele- och datakommunikation	114 418	114 284
	Juridiska åtgärder	0	10 700
	Inkassering avgift/hyra	0	849
	Revisionsarvode extern revisor	-19 029	43 898
	Föreningskostnader	2 483	24 667
	Fritids- och trivselkostnader	218	0
	Förvaltningsarvode	60 961	59 204
	Administration	5 347	2 516
	Korttidsinventarier	0	4 290
	Konsultarvode	8 651	3 118
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 450	5 350
		<b>178 999</b>	<b>269 986</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	-9 658*	58 489
	Sociala kostnader	-8 367*	17 682
		<b>-18 025</b>	<b>76 171</b>

\*Beror på tidigare års periodiseringar

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	717 333	717 333
		<b>717 333</b>	<b>717 333</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 255 333	-538 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-717 333	-717 333
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 972 666</b>	<b>-1 255 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>116 357 334</b>	<b>117 074 667</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 250 000	32 250 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 333 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 262 000	9 400 000
		<b>57 595 000</b>	<b>49 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 200 000	49 400 000
	Lokaler	395 000	0
		<b>57 595 000</b>	<b>49 400 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	3 409	66
	Klientmedel hos SBC	2 091 128	1 611 924
	Fordringar kreditfakturor	1 553	1 553
		<b>2 096 090</b>	<b>1 613 543</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	TeliaSonera Sverige		28 638	28 571
			<b>28 638</b>	<b>28 571</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		249 150	100 950
	Reservering enligt stadgar		172 785	148 200
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>421 935</b>	<b>249 150</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Swedbank	1,660 %	12 266 000	12 266 000	2021-12-22
	Nordea	0,790 %	11 807 000	0	2024-11-29
	Nordea	0,890 %	12 267 000	0	2022-11-29
	Sparbanken	0,000 %	0	12 267 000	
	Sparbanken	0,000 %	0	11 945 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 340 000</b>	<b>36 478 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-11 957 267	
			<b>36 340 000</b>	<b>24 520 733</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 420 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		36 800 000	36 800 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Extern revisor		12 500	44 000
	Arvoden		0	68 250
	Sociala avgifter		0	21 444
	Ränta		20 186	2 473
	Avgifter och hyror		225 039	216 805
			<b>257 725</b>	<b>352 972</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

En energideklaration för fastigheten har genomförts under januari 2020. Under våren kommer en underhållsplan att upprättas. Möjligheterna att skapa laddplatser i garaget ska undersökas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

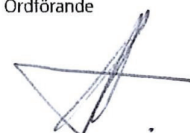
ESKILSTUNA den 2 / 5 2020



Roland Svensson  
Ordförande



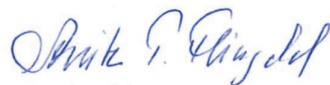
Göran Johansson  
Sekreterare



Paloma Andia de la Torre  
Ledamot




Christina Ebbesson  
Ledamot



Anita Flindal  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020



Denice Nyström  
Auktoriserad revisor



Per-Arne Bolinder  
Intern revisor



Elisabeth Jansson  
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 2019.

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 2019 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. Revisoremas 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 iverkliga 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. 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 de 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

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)