



2020

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 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.

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 – skraddarsydd 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.

Utän 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.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fristaden 2 i Eskilstuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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	
Caroline Holmstedt	Suppleant	
Håkan Nilsson	Suppleant	
Rolf Wikström	Suppleant	Till september 2020
Bertil Åsberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Denice Nyström	Ordinarie Extern	KPMG
Elisabet Jansson	Ordinarie Intern	
Per-Arne Bolinder	Ordinarie Intern	

Valberedning

Per-Arne Bolinder
Conny Jansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

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.

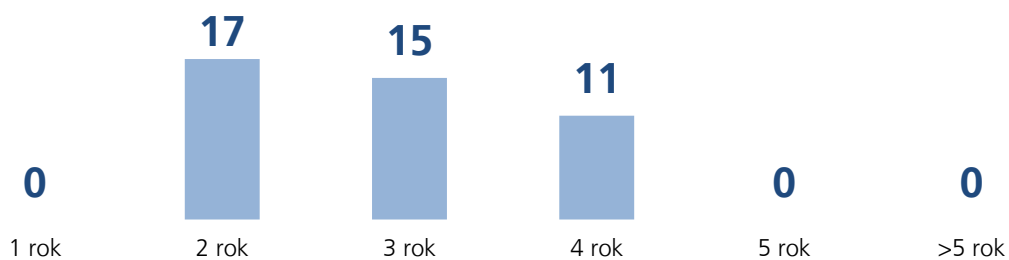
Värdeåret är 2016.

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

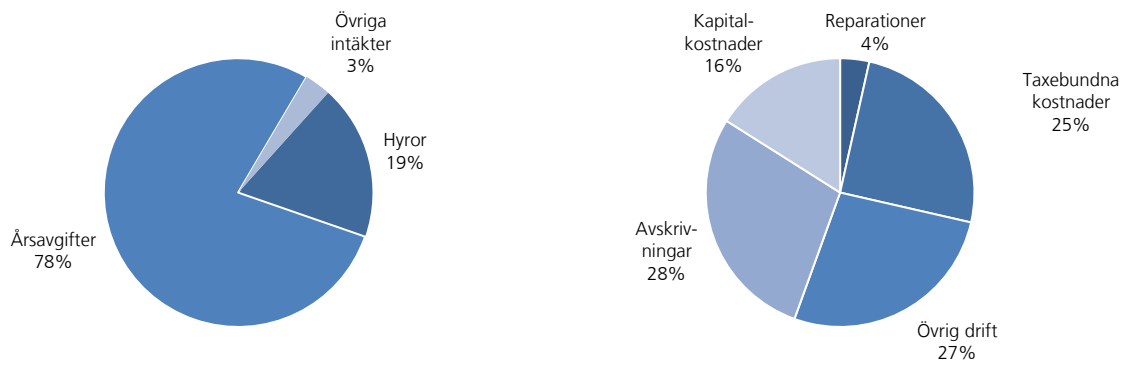
Leverantör	Avtal
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
ElFast	Teknisk förvaltning
Eskilstuna Energi och Miljö	Värme, el, vatten, återvinning
Certego	Låssystem
Kone	Hisservice
Telia	Bredband, TV, tele
KPMG	Revision
El-Online	Mätning av el
Kiwa	Hissbesiktning
Hörmann	Garageport

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 091 128	1 611 924
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 367 131	2 445 772
Finansiella intäkter	63	64
Ökning av kortfristiga skulder	225	0
	2 367 420	2 445 836
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 403 901	1 189 465
Finansiella kostnader	404 401	549 517
Ökning av kortfristiga fordringar	11 105	4 522
Minskning av långfristiga skulder	184 000	138 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	85 128
	2 003 407	1 966 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 455 140	2 091 128
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	364 012	479 204

*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 1 429 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en underhållsplan för de kommande femton åren tagits fram och beslutats av styrelsen. I början av året upprättades också en energideklaration. Resultatet visade på en oacceptabelt hög energiförbrukning och föreningen har riktat krav på Peab att snarast möjligt åtgärda bristerna. Föreningen har också aktivt arbetat för att förbättra ventilationssystemet. Intagsgallren har rengjorts, bland annat på grund av att igensatta galler anses kunna påverka ljudnivån. Under hösten genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Resultatet visade på ojämna luftflöden och generellt för höga ljudnivåer. Resultat har överlämnats till Peab för åtgärder.

Under året har nya trivselregler tagits fram och fastställts. Styrelsen har även fortsatt dela ut nyhetsbrev till medlemmarna för att informera om beslut och olika åtgärder. En arbetsgrupp har tillsatts för att planera för laddboxar i garaget. En brandskyddsronde har genomförts.

Verksamheten har under 2020 i hög grad präglats av Coronapandemin och risken för spridning av Covid-19-viruset. Årsstämman som skulle ha genomförts i maj sköts upp till veckan efter midsommar. Styrelsen fick ställa in ett styrelsemöte och fattade några beslut per capsulam. Höstens styrelsemöten genomfördes i lokaler på Munktellarenan.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning för IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	413
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 501	1 617	1 521	1 176
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 745	10 799	10 840	10 895
Elkostnad/m ² totalyta*	61	110	102	47
Värmekostnad/m ² totalyta	71	78	79	41
Vattenkostnad/m ² totalyta*	28	15	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	161	145	107
Soliditet (%)	69	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-158	-10	-173	-100
Nettoomsättning (tkr)	2 366	2 436	2 421	1 811

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

*Nyckeltalet Elkostnad/m² totalyta och Vattenkostnad/m² totalyta har 2019 beräknats med en inkorrekt kostnadsfördelning. Utifrån de korrekta jämförelsesiffrorna i not 4 beräknas nyckeltalet Elkostnad/m² totalyta uppgå till 99 och Vattenkostnad/m² totalyta uppgå till 26 för år 2019.

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	461 268	39 333	0	421 935
S:a bundet eget kapital	81 991 268	39 333	0	81 951 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-744 512	-39 333	-10 479	-694 700
Årets resultat	-158 441	-158 441	10 479	-10 479
S:a ansamlad förlust	-902 953	-197 774	0	-705 179
S:a eget kapital	81 088 315	-158 441	0	81 246 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-158 441
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-705 179
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 333
summa balanserat resultat	-902 953

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-902 953
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 365 610	2 435 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 521	9 827
Summa rörelseintäkter		2 367 131	2 445 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 236 749	-1 028 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 460	-178 999
Personalkostnader	Not 6	-76 692	18 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-717 333	-717 333
Summa rörelsekostnader		-2 121 234	-1 906 798
RÖRELSERESULTAT		245 897	538 974
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 401	-549 517
Summa finansiella poster		-404 338	-549 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-158 441	-10 479
ÅRETS RESULTAT		-158 441	-10 479

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	115 640 001	116 357 334
Summa materiella anläggningstillgångar		115 640 001	116 357 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 640 001	116 357 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	392
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 471 666	2 096 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 571	28 638
Summa kortfristiga fordringar		2 500 237	2 125 120
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 500 237	2 125 120
SUMMA TILLGÅNGAR		118 140 238	118 482 454

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 530 000	81 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	461 268	421 935
Summa bundet eget kapital		81 991 268	81 951 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-744 512	-694 700
Årets resultat		-158 441	-10 479
Summa fritt eget kapital		-902 953	-705 179
SUMMA EGET KAPITAL		81 088 315	81 246 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 890 000	36 340 000
Summa långfristiga skulder		23 890 000	36 340 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 266 000	0
Leverantörsskulder		616 418	626 885
Skatteskulder		7 900	3 950
Övriga skulder		2 659	7 138
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	268 947	257 725
Summa kortfristiga skulder		13 161 924	895 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 140 238	118 482 454

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 850 750	1 850 750
Hyror lokaler momspliktiga	60 029	64 671
Hyror garage	370 600	358 300
Hyror förråd	10 800	2 400
Elintäkter	4 194	158 482
Elintäkter moms	62 341	1 327
Avgift andrahandsuthyrning	6 898	0
Öresutjämning	-2	15
	2 365 610	2 435 945

Pga. 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.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	1 521	0
Försäkringsersättning	0	5 274
Övriga intäkter	0	4 553
	1 521	9 827

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 136	73 273
	Fastighetsskötsel beställning	1 360	0
	Snöröjning/sandning	7 482	27 458
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 795	0
	Hissbesiktning	8 854	8 670
	Myndighetstillsyn	18 706	0
	Gemensamma utrymmen	1 431	9 301
	Sophantering	5 174	0
	Gård	188 023	13 850
	Serviceavtal	33 482	45 287
	Förbrukningsmateriel	2 794	7 007
	Teleport/hissanläggning	12 346	12 346
	Brandskydd	0	6 825
		375 584	204 016
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 000	0
	Brf Lägenheter	5 863	0
	Lås	14 620	5 329
	VVS	6 603	0
	Ventilation	28 616	0
	Elinstallationer	2 966	2 250
	Mark/gård/utemiljö	105	0
	Garage/parkering	14 014	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 063	0
	Vattenskada	0	11 953
		86 849	19 532
	Taxebundna kostnader		
	El	208 253	373 053
	Värme	241 256	265 526
	Vatten	96 455	50 467
	Sophämtning/renhållning	85 900	89 982
		631 863	779 028
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 162	21 965
	Bredband	114 341	0
		138 503	21 965
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	3 950	3 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 236 749	1 028 491

Pga. 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.

En bristande jämförbarhet finns även för el- och vattenkostnaderna för år 2019 pga. inkorrekt kostnadsfördelning. Totalkostnaden 2019 för el var 336 241 kr och för vatten 87 670 kr.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	1 875	500
	Tele- och datakommunikation	0	114 418
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 471	-19 029
	Föreningskostnader	4 460	2 483
	Fritids- och trivselkostnader	119	218
	Förvaltningsarvode	61 891	60 961
	Administration	3 175	5 347
	Konsultarvode	0	8 651
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 450
		90 460	178 999
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 857	-9 658
	Sociala kostnader	12 835	-8 367
		76 692	-18 025
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	717 333	717 333
		717 333	717 333

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 330 000	118 330 000
	Utgående anskaffningsvärde	118 330 000	118 330 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 972 666	-1 255 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-717 333	-717 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 689 999	-1 972 666
	Planenligt restvärde vid årets slut	115 640 001	116 357 334
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 250 000	32 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 333 000	46 333 000
	Taxeringsvärde mark	11 262 000	11 262 000
		57 595 000	57 595 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 200 000	57 200 000
	Lokaler	395 000	395 000
		57 595 000	57 595 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 836	3 409
	Klientmedel hos SBC	2 455 140	2 091 128
	Fordringar kreditfakturor	12 690	1 553
		2 471 666	2 096 090
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	TeliaSonera Sverige	28 571	28 638
		28 571	28 638
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	421 935	249 150
	Reservering enligt stadgar	39 333	172 785
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	461 268	421 935

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,890 %	11 807 000	11 807 000	2024-11-29
	Nordea	0,790 %	12 083 000	12 267 000	2022-11-29
	Swedbank	1,660 %	12 266 000	12 266 000	2021-12-22
	Summa skulder till kreditinstitut		36 156 000	36 340 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 266 000	0	
			23 890 000	36 340 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 236 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
		Fastighetsinteckningar	36 800 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
		Extern revisor	12 500
Ränta	19 523	20 186	
Avgifter och hyror	236 924	225 039	
	268 947	257 725	

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat förberedelser inför den femårsbesiktning som ska genomföras i slutet av 2021. Ett underlag kommer att lämnas till Peab under det första halvåret. Några mer omfattande underhållsarbeten kommer inte att genomföras under det kommande året. Planeringen av laddningsmöjligheter i garaget kommer att fortsätta under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA den 12 / 4 2021



Roland Svensson
Ordförande



Göran Johansson
Sekreterare



Paloma Andia de la Torre
Ledamot




Christina Ebbesson
Ledamot



Anita Flindal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

10 / 5 2021



Denice Nyström
Auktoriserad revisor



Per-Arne Bolinder
Intern revisor



Elisabet Jansson
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 2020.

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 2020 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 besluten 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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Fristaden 2 i Eskilstuna för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 försummelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 2021-05-10

KPMG AB



Denice Nyström
Auktoriserad revisor



Per-Arne Bollinder
Förtroendevald revisor



Elisabet Jansson
Förtroendevald revisor

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