



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandgatan 2, Eskilstuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-14 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Niten 12             | -       | -      |

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 210 kvm. Byggnadernas totalyta är 2210 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Bo Westberg               | Ordförande      |
| Anna-Lena Lindgren        | Styrelseledamot |
| Carl Runo Patrick Löfberg | Styrelseledamot |
| Margareta Malmgren        | Styrelseledamot |
| Claes Karlsson            | Suppleant       |
| Sami Linde                | Suppleant       |

### Valberedning

Ingela Larsson sammankallande

Lena Espenäs

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Sandra Palmblad    Auktoriserad Revisor    Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamspolning - mars -23  
Målning entrépartier augusti -23
- 2022** ● Rensning av ventilationskanaler - januari -22
- 2021** ● Energideklaration - Godkänd  
OVK Besiktning - Godkänd  
Fasadbesiktning
- 2019** ● Div målning och genomgång av sockel och stödmur.
- 2014** ● OVK besiktning
- 2013** ● Målning ytterdörrar

## Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av samtliga radiatortermostater
- 2023 - 2024** ● Renovering av fasaden

## Avtal med leverantörer

|                                            |                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteck | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum |
| Fastighetsförvaltning                      | Gimlä bygg och förvaltning AB    |
| El, värme, vatten & sophämtning            | Eskilstuna Energi & Miljö        |
| Serviceavtal hissar                        | Kone AB                          |
| Städning                                   | KH's städ & fönsterputs          |
| TV basutbud & bredband                     | Tele2                            |
| Besiktning hissar                          | KIWA                             |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Niten, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar för Brf Strandgatan 1, 2 & 3.

### Övrig verksamhetsinformation

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen den 1:a september 2023. Styrelsen har ej konstaterat något avvikande.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes per den 1 januari 2023 med 5%, för 2024 finns beslut om en preliminär höjning på ytterligare 5 % från och med den 1 juli.

Finansieringen av fasadrenoveringen finansieras delvis med lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

#### Förändringar i avtal

Från och med den 1 oktober 2023 har vi ett gruppavtal med Tele2 vilket innebär att samtliga medlemmar har tillgång till bredband 250/50.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 703 541  | 1 606 298  | 1 573 123  | 1 599 444  |
| Resultat efter fin. poster                         | -118 153   | 15 120     | -14 254    | 160 164    |
| Soliditet (%)                                      | 67         | 67         | 67         | 67         |
| Yttre fond                                         | 752 975    | 731 597    | 664 778    | 597 959    |
| Taxeringsvärde                                     | 48 400 000 | 48 400 000 | 35 000 000 | 35 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 732        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,9       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 8 096      | 8 191      | 8 287      | 8 383      |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 8 096      | 8 191      | 8 287      | 8 383      |
| Sparande per kvm totalyta                          | 171        | 216        | 182        | 261        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 21         | 14         | 15         | 14         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 86         | 79         | 77         | 63         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 31         | 30         | 27         | 26         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 138        | 123        | 119        | 103        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,35       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,06      | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen tagit kostnader av engångskaraktär knutna till projektet fasadrenoveringen som slutföres under 2024.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31 | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Insatser                 | 36 325 000 | -                                            | -                               | 36 325 000 |
| Fond, yttre<br>underhåll | 731 597    | -45 441                                      | 66 819                          | 752 975    |
| Balanserat resultat      | 957 517    | 60 561                                       | -66 819                         | 951 259    |
| Årets resultat           | 15 120     | -15 120                                      | -118 153                        | -118 153   |
| Eget kapital             | 38 029 234 | -                                            | -118 153                        | 37 911 080 |

Resultatdisposition

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 018 077      |
| Årets resultat                                                     | -118 153       |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | - 66 819       |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>833 105</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 76 250         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>909 355</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 703 541         | 1 606 298         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 703 541</b>  | <b>1 606 298</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -826 111          | -667 134          |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -96 450           | -109 273          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -76 877           | -68 708           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -419 148          | -417 277          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 418 586</b> | <b>-1 262 392</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>284 955</b>    | <b>343 906</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 19 126            | 4 829             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -422 234          | -333 615          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-403 108</b>   | <b>-328 786</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-118 153</b>   | <b>15 120</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-118 153</b>   | <b>15 120</b>     |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 54 002 154        | 54 421 302        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>54 002 154</b> | <b>54 421 302</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>54 002 154</b> | <b>54 421 302</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 19 150            | 1 208             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 1 853 622         | 1 736 897         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 0                 | 9 501             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 872 772</b>  | <b>1 747 606</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 307 803           | 299 798           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>307 803</b>    | <b>299 798</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 180 575</b>  | <b>2 047 403</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>56 182 729</b> | <b>56 468 706</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 36 325 000        | 36 325 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 752 975           | 731 597           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>37 077 975</b> | <b>37 056 597</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 951 259           | 957 517           |
| Årets resultat                               |     | -118 153          | 15 120            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>833 105</b>    | <b>972 637</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>37 911 080</b> | <b>38 029 234</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 11 525 000        | 14 725 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>11 525 000</b> | <b>14 725 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 366 340         | 3 377 908         |
| Leverantörsskulder                           |     | 86 362            | 45 924            |
| Skatteskulder                                |     | 74 592            | 71 472            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 30 088            | 43 140            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 189 267           | 176 028           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 746 649</b>  | <b>3 714 472</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>56 182 729</b> | <b>56 468 706</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>284 955</b>   | <b>343 906</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 419 148          | 417 277          |
|                                                                                 | <b>704 103</b>   | <b>761 183</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 19 126           | 4 829            |
| Erlagd ränta                                                                    | -414 820         | -325 250         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>308 409</b>   | <b>440 762</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -10 833          | -11 495          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 36 331           | -35 524          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>333 907</b>   | <b>393 743</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -211 568         | -211 568         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-211 568</b>  | <b>-211 568</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>122 339</b>   | <b>182 175</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 972 117</b> | <b>1 789 943</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 094 456</b> | <b>1 972 117</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Fastighetsförbättringar | 10 %   |
| Byggnad                 | 0,87 % |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 617 288        | 1 514 230        |
| Hysesintäkter p-plats       | 76 950           | 77 250           |
| El                          | 0                | 9 501            |
| Pantsättningsavgift         | 0                | 4 106            |
| Överlåtelseavgift           | 0                | 1 208            |
| Vidarefakturerade kostnader | 9 303            | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | 0                | 3                |
| <b>Summa</b>                | <b>1 703 541</b> | <b>1 606 298</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 41 061         | 44 520         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 3 430          | 2 850          |
| Städning enligt avtal          | 42 771         | 41 760         |
| Städning utöver avtal          | 5 474          | 2 251          |
| Hissbesiktning                 | 4 654          | 4 253          |
| Gemensamma utrymmen            | 78 600         | 80 995         |
| Serviceavtal                   | 34 144         | 33 184         |
| Förbrukningsmaterial           | 12 713         | 1 148          |
| <b>Summa</b>                   | <b>222 847</b> | <b>210 961</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                         | 2023          | 2022         |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Fastighetsförbättringar | 28 871        | 0            |
| Trapphus/port/entr      | 2 553         | 3 401        |
| Dörrar och lås/porttele | -250          | 0            |
| VVS                     | 38 537        | 0            |
| Ventilation             | 0             | 2 320        |
| Elinstallationer        | 3 195         | 0            |
| Hissar                  | 0             | 2 283        |
| <b>Summa</b>            | <b>72 906</b> | <b>8 004</b> |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2023          | 2022          |
|--------------------|---------------|---------------|
| VVS                | 26 250        | 0             |
| Ventilation        | 0             | 45 441        |
| Mark/gård/utemiljö | 50 000        | 0             |
| <b>Summa</b>       | <b>76 250</b> | <b>45 441</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| El           | 46 423         | 31 681         |
| Uppvärmning  | 189 066        | 174 457        |
| Vatten       | 69 537         | 65 544         |
| <b>Summa</b> | <b>305 026</b> | <b>271 682</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 20 315         | 17 664         |
| Kabel-TV               | 56 056         | 30 827         |
| Samfällighetsavgifter  | 34 575         | 46 100         |
| Fastighetsskatt        | 38 136         | 36 456         |
| <b>Summa</b>           | <b>149 082</b> | <b>131 047</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023          | 2022           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0             | 625            |
| Tele- och datakommunikation     | 20 672        | 13 920         |
| Inkassokostnader                | 0             | 976            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 16 088        | 13 313         |
| Föreningskostnader              | 2 541         | 3 014          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 49 798        | 48 407         |
| Korttidsinventarier             | 0             | 6 694          |
| Administration                  | 2 571         | 8 289          |
| Konsultkostnader                | 0             | 9 256          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 780         | 4 780          |
| <b>Summa</b>                    | <b>96 450</b> | <b>109 273</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden         | 62 800        | 42 501        |
| Övriga arvoden          | 0             | 15 400        |
| Bilersättning skattefri | 0             | 497           |
| Arbetsgivaravgifter     | 14 077        | 10 310        |
| <b>Summa</b>            | <b>76 877</b> | <b>68 708</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 422 234        | 333 615        |
| <b>Summa</b>                 | <b>422 234</b> | <b>333 615</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 58 783 000        | 58 783 000        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>58 783 000</b> | <b>58 783 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 361 698        | -3 944 421        |
| Årets avskrivning                             | -419 148          | -417 277          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 780 846</b> | <b>-4 361 698</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>54 002 154</b> | <b>54 421 302</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>10 772 000</i> | <i>10 772 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 400 000        | 10 400 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>48 400 000</b> | <b>48 400 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 66 969           | 64 577           |
| Klientmedel       | 0                | 617 592          |
| Transaktionskonto | 718 479          | 0                |
| Borgo räntekonto  | 1 068 174        | 1 054 728        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 853 622</b> | <b>1 736 897</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                   | 2023-12-31 | 2022-12-31   |
|-------------------|------------|--------------|
| Upplupna intäkter | 0          | 9 501        |
| <b>Summa</b>      | <b>0</b>   | <b>9 501</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                               | 2024-01-28               | 5,17 %                  | 1 285 000           | 1 375 000           |
| Handelsbanken                          | 2024-04-30               | 1,42 %                  | 3 100 000           | 3 100 000           |
| Handelsbanken                          | 2028-03-01               | 1,34 %                  | 4 625 000           | 4 725 000           |
| Swedbank                               | 2025-02-25               | 2,43 %                  | 7 000 000           | 7 000 000           |
| Handelsbanken                          | 2024-03-01               | 5,19 %                  | 1 881 340           | 1 902 908           |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>17 891 340</b>   | <b>18 102 908</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 6 366 340           | 3 377 908           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 782 820 kr.

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

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                                       | 48 193         | 40 779         |
| Förutbet hyror/avgifter                                 | 141 074        | 135 249        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>189 267</b> | <b>176 028</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 22 490 000 | 22 490 000 |

| NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET          |
|------------------------------------------------------------|
| Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts |

## Underskrifter

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

Eskilstuna

---

Anna-Lena Lindgren  
Styrelseledamot

---

Bo Westberg  
Ordförande

---

Carl Runo Patrick Löffberg  
Styrelseledamot

---

Margareta Malmgren  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Sandra Palmblad  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2024 08:55

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 19.04.2024 14:24

DOCUMENT ID:  
HyNltz1IWR

ENVELOPE ID:  
rJexFMyxZR-HyNltz1IWR

DOCUMENT NAME:  
Brf Strandgatan 2, Eskilstuna, 769613-0116 - Årsredovisning 2023.  
pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. BO WESTBERG<br>bo.westberg51@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 19.04.2024 15:03<br>19.04.2024 14:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1951/03/26)<br>IP: 188.150.208.22  |
| 2. MARGARETA MALMGREN<br>margareta2010@hotmail.se           | Signed<br>Authenticated | 19.04.2024 15:45<br>19.04.2024 15:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/06/16)<br>IP: 188.150.213.247 |
| 3. Carl Runo Patrick Löfberg<br>patrick.lofberg@menerga.com | Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 08:56<br>21.04.2024 08:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/09/29)<br>IP: 81.233.95.194   |
| 4. Anna-Lena Lindgren<br>dan.perlid@outlook.com             | Signed<br>Authenticated | 22.04.2024 08:46<br>22.04.2024 08:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1948/12/06)<br>IP: 188.150.219.0   |
| 5. Sandra Paulina Palmblad<br>sandra.palmblad@se.ey.com     | Signed<br>Authenticated | 22.04.2024 08:55<br>22.04.2024 08:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/04/04)<br>IP: 185.113.99.168  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilstuna, org.nr 769613-0116

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilstuna för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilstuna för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2024 08:56

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 19.04.2024 14:24

DOCUMENT ID:  
ByzltfJg-C

ENVELOPE ID:  
rylFfyg-0-ByzltfJg-C

DOCUMENT NAME:  
23 RB 19.A\_BRF (2).pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Sandra Paulina Palmblad<br>sandra.palmblad@se.ey.com | Signed<br>Authenticated | 22.04.2024 08:56<br>22.04.2024 08:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/04/04)<br>IP: 185.113.99.168 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed