



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fristaden 2 i Eskilstuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-02. Föreningens stadgar registrerades 2019-01-07.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vulkanen 9	2015	Eskilstuna

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 365 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 3405 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roland Svensson	Ordförande
Christina Ebbesson	Vice ordförande
Anita Flingdal	Styrelseledamot
Bertil Åsberg	Styrelseledamot
Göran Johansson	Styrelseledamot
Håkan Lundbohm	Suppleant
Ulrika Thorén	Suppleant

Valberedning

Conny Jansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Benny Samuelsson	Internrevisor
Christian Voltaire	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter åtta år utan avgiftshöjningar beslutade styrelsen under hösten 2024 att höja årsavgiften för boendet med 10 % från den 1 januari 2025. Beslutet togs mot bakgrund av de senaste årens kraftiga inflation och räntehöjningar som fört med sig ökade kostnader för såväl banklån som för köp av tjänster och varor. Avsikten med höjningen är att bibehålla föreningens goda likviditet och positiva kassaflöde även de kommande åren.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under det gångna året vidtagit ett flertal åtgärder för att fortsatt underhålla och förbättra fastigheten. För att mer effektivt kunna föra ut varmluft från frisörens lokal med hjälp av ett AC-aggregat har ett av de mindre fönstren i lokalen bytts ut mot en ruta med hål för AC-slang. En uppgradering av de fem hissarnas nödtelefoner från 2-3 g till 4 g har gjorts eftersom de äldre näten kommer att fasas ut. För att förhindra att smältvatten i garaget tränger in i källarförråd har tätning av skarvar mellan golv/vägg genomförts.

Varningslampan vid garagedfarten har flyttats något eftersom den störde en granne med ljus in i lägenheten. En skylt har satts upp vid stora trappan mot Bruksgatan för att tydligare informera om entréerna till Bruksgatan 7, 9 och 11. En brandskyddstillsyn har genomförts och filtren i ventilationsaggregaten har bytts vid två tillfällen.

Det femåriga elavtal som föreningen har haft sedan 2019 löpte ut i mars 2024 och ersattes då med ett rörligt elavtal som löper tills vidare.

Trädgårdsgruppen har under året fortsatt att underhålla och ta ansvar för innergårdens rabatter och blomkrukor. En gemensam arbetsdag har genomförts. En extern arbetsinsats har köpts in för att särskilt rensa upp i rosenplanteringarna.

Årets stämma genomfördes den 28 maj i Brf Rademachers samlingslokal. Inga motioner hade lämnats in till stämman.

Under året har fyra nyhetsbrev delats ut till medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 495 199	2 481 433	2 494 805	2 428 063
Resultat efter fin. poster	-643 129	-407 848	102 365	-92 256
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	618 600	579 267	539 934	500 601
Taxeringsvärde	83 813 000	83 813 000	83 813 000	57 595 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	588	583	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	79,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 526	10 581	10 635	10 690
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 402	10 456	10 510	10 564
Sparande per kvm totalyta, kr	25	92	240	184
Elkostnad per kvm totalyta, kr	91	96	77	82
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	71	82	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	33	29	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	200	188	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	1,89	-	-
Räntekänslighet (%)	17,92	18,15	-	-

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 belånad 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 el (totalt 126 314 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Från den 1 januari 2025 höjs boendeavgiften med 10 % för att behålla föreningens höga likviditet och finansiera framtida ekonomiska ålägganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	57 205 000	-	-	57 205 000
Upplåtelseavgifter	24 325 000	-	-	24 325 000
Fond, yttre underhåll	579 267	-	39 333	618 600
Balanserat resultat	-1 010 843	-407 848	-39 333	-1 458 024
Årets resultat	-407 848	407 848	-643 129	-643 129
Eget kapital	80 690 576	0	-643 129	80 047 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 418 691
Årets resultat	-643 129
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 333
Totalt	-2 101 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-2 101 153

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 495 199	2 481 434
Övriga rörelseintäkter	3	9 858	1 200
Summa rörelseintäkter		2 505 057	2 482 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 500 446	-1 335 434
Övriga externa kostnader	8	-109 309	-114 136
Personalkostnader	9	-82 642	-64 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 672	-721 585
Summa rörelsekostnader		-2 419 068	-2 235 655
RÖRELSERESULTAT		85 989	246 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 792	18 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-749 910	-673 494
Summa finansiella poster		-729 118	-654 827
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-643 129	-407 848
ÅRETS RESULTAT		-643 129	-407 848

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	112 778 077	113 492 545
Markanläggningar	12	163 679	175 883
Summa materiella anläggningstillgångar		112 941 756	113 668 428
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 941 756	113 668 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 153	9 564
Övriga fordringar	13	3 570 716	3 621 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 781	28 571
Summa kortfristiga fordringar		3 653 650	3 659 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 653 650	3 659 684
SUMMA TILLGÅNGAR		116 595 406	117 328 111

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 530 000	81 530 000
Fond för yttre underhåll		618 600	579 267
Summa bundet eget kapital		82 148 600	82 109 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 458 024	-1 010 843
Årets resultat		-643 129	-407 848
Summa fritt eget kapital		-2 101 153	-1 418 691
SUMMA EGET KAPITAL		80 047 447	80 690 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	12 266 000
Summa långfristiga skulder		0	12 266 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	35 420 000	23 338 000
Leverantörsskulder		674 850	658 165
Skatteskulder		60 260	60 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	392 849	315 110
Summa kortfristiga skulder		36 547 959	24 371 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 595 406	117 328 111

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 989	246 979
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	726 672	721 585
	812 661	968 564
Erhållen ränta	20 792	18 667
Erlagd ränta	-751 317	-657 733
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 136	329 498
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 127	9 991
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	95 831	-149 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 840	190 338
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	91 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	91 357
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-184 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-184 000	-184 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-54 160	97 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 584 906	3 487 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 530 745	3 584 906

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fristaden 2 i 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, el, 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:

Byggnad	0,83 %
Markanläggningar	6,67 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 850 772	1 850 772
Årsavgifter garage	0	2 400
Hysesintäkter lokaler, moms	75 597	70 737
Hysesintäkter garage	369 550	365 000
Hysesintäkter p-plats	1 400	0
Hysesintäkter förråd	20 400	20 400
Deb. fastighetsskatt, moms	30 132	30 132
El, moms	128 112	112 909
Laddbox	3 750	0
Parkering	7 200	8 700
Fakturerade kostnader	1 803	11 803
Pantsättningsavgift	2 196	1 575
Överlåtelseavgift	2 866	3 939
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	1 372	0
Andrahandsuthyrning	0	3 066
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	2 495 199	2 481 434

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	9 858	1 200
Summa	9 858	1 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	238 729	163 637
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 923	1 040
Hissbesiktning	10 435	9 756
Gårdkostnader	3 699	11 504
Gemensamma utrymmen	1 134	4 177
Sophantering	4 976	4 976
Snöröjning/sandning	5 426	15 992
Serviceavtal	22 439	33 755
Förbrukningsmaterial	1 068	2 849
Summa	291 829	247 687

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 650	0
Dörrar och lås/porttele	929	8 550
VVS	3 199	449
Ventilation	67 421	67 342
Elinstallationer	2 153	5 992
Tele/TV/bredband/porttelefon	997	0
Hissar	88 011	27 086
Garage/parkering	0	4 413
Summa	167 359	113 833

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	309 222	327 982
Uppvärmning	384 424	242 899
Vatten	125 651	110 897
Sophämtning/renhållning	73 987	84 101
Summa	893 284	765 879

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	3 560	33 621
Bredband	114 284	144 284
Fastighetsskatt	30 130	30 130
Summa	147 974	208 035

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	515	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 791	16 000
Föreningskostnader	3 197	1 054
Förvaltningsarvode enl avtal	69 982	65 631
Överlåtelsekostnad	6 013	5 505
Pantsättningskostnad	1 718	3 940
Administration	2 233	16 296
Konsultkostnader	6 859	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 710
Summa	109 309	114 136

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	69 620	48 877
Boka om till 6421	0	7 677
Arbetsgivaravgifter	13 022	7 945
Summa	82 642	64 499

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	749 359	673 494
Dröjsmålsränta	22	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	529	0
Summa	749 910	673 494

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 330 000	118 330 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 330 000	118 330 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 837 455	-4 122 987
Årets avskrivning	-714 468	-714 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 551 923	-4 837 455
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 778 077	113 492 545
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 250 000</i>	<i>32 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 956 000	67 956 000
Taxeringsvärde mark	15 857 000	15 857 000
Summa	83 813 000	83 813 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 000	274 357
Årets inköp	0	-91 357
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 000	183 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 117	0
Årets avskrivning	-12 204	-7 117
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 321	-7 117
Utgående restvärde enligt plan	163 679	175 883

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 754	30 565
Momsavräkning	5 875	2 736
Övriga kortfristiga fordringar	3 342	3 342
Transaktionskonto	2 460 444	2 511 922
Borgo räntekonto	1 070 301	1 072 983
Summa	3 570 716	3 621 549

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 044	0
Förutbet försäkr premier	38 466	0
Förutbet bredband	28 571	28 571
Upplupna intäkter	700	0
Summa	77 781	28 571

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-11-18	3,14 %	11 347 000	11 531 000
Nordea	2025-11-28	3,05 %	11 807 000	11 807 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,07 %	12 266 000	12 266 000
Summa			35 420 000	35 604 000
Varav kortfristig del			35 420 000	23 338 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 500 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	38 658	0
Uppl kostnad Värme	40 595	0
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	16 000
Uppl kostn räntor	76 536	77 943
Uppl kostn vatten	9 737	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 521	0
Upplu kostnad förvaltning	0	32 854
Förutbet hyror/avgifter	205 802	188 313
Summa	392 849	315 110

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 800 000	36 800 000

NOT 18, 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

Anita Flingdal
Styrelseledamot

Bertil Åsberg
Styrelseledamot

Christina Ebbesson
Vice ordförande

Göran Johansson
Styrelseledamot

Roland Svensson
Ordförande

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

Benny Samuelsson
Internrevisor

Christian Voltaire
Internrevisor

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 15:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 11:44

DOCUMENT ID:

rkmGMaeqlgg

ENVELOPE ID:

B1gfGpl5xgg-rkmGMaeqlgg

DOCUMENT NAME:

Brf Fristaden 2 i Eskilstuna, 769618-9468 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF GÖRAN JOHANSSON guuran@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2025 11:50 08.05.2025 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.104.222
2. ROLAND SVENSSON roland.etuna@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 14:38 08.05.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.218.201
3. BERTIL ÅSBERG bertil.asberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 14:53 08.05.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.146.109
4. Anita Theres Flingdal anita_flingdal@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:12 08.05.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.59.237
5. ULLA CHRISTINA EBBESSON christina.ebbesson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 18:34 08.05.2025 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.141.22
6. Benny Samuelsson benny.samuelsson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 19:21 08.05.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.187.162
7. Christian Pierre Contreras Voltaire christian.c.voltaire@outlook.com	Signed Authenticated	09.05.2025 12:51 09.05.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 165.1.243.149
8. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2025 15:24 09.05.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.209

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

Custom events

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

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 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 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut 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 in-terna 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions- sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla- gen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fristaden 2 i Eskilstuna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Benny Samuelsson
Förtroendevald revisor

Christian Voltaire
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 15:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 11:44

DOCUMENT ID:

Bk-fMpecleg

ENVELOPE ID:

rJzfTe5llg-Bk-fMpecleg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fristaden 2 i Eskilstuna 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Pierre Contreras Voltaire christian.c.voltaire@outlook.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 12:54 09.05.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 165.1.243.149
2. Benny Samuelsson benny.samuelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 15:04 09.05.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.187.162
3. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	09.05.2025 15:24 09.05.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.209

* 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