



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandgatan 2, Eskilstuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-26 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Niten 12	2008	Eskilstuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If via Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Lena Espenäs sammankallande

Monica Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Div målning och genomgång av sockel och stödmur.
- 2021** ● Energideklaration - Godkänd
OVK Besiktning - Godkänd
Fasadbesiktning
- 2022** ● Rensning av ventilationskanaler - januari -22
- 2023** ● Stamspolning - mars -23
Målning entrépartier augusti -23
- 2023-2024** ● Renovering av fasad
- 2024** ● Byte av samtliga radiatortermostater
- 2025** ● Installation av reservkraftverk
Uppdatering styrsystem hissar från 2-3 G till 4 - 5 G
Målning entrépartier

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar yttre gemensamma områden för Brf Strandgatan 1-3, inkl. soprum och parkeringar.

Övrig verksamhetsinformation

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga lån är nu bundna med olika förfalloår.

Taxebundna kostnader, speciellt fjärrvärmen har ökats kraftigt under senaste fem åren vilket påverkar årsavgifterna framgent.

Förändringar i avtal

Avtal slöts med Laddaccess AB för installtion av laddpunkter som sedan uthyres till föreningen medlemmar vid behov.

Övriga uppgifter

Styrelsens information till medlemmar sker genom ett informationsblad som distribueras cirka 8 gånger per år
Bredband 250/50 ingår i årsavgiften

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 785 683	1 753 694	1 703 541	1 606 298
Resultat efter fin. poster	-407 615	-4 302 580	-118 153	15 120
Soliditet (%)	62	61	67	-
Yttre fond	66 071	742 796	752 975	731 597
Taxeringsvärde	45 800 000	48 400 000	48 400 000	48 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	750	732	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	94,5	94,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 393	9 491	8 096	8 191
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 393	9 491	8 096	8 191
Sparande / kvm totalyta, kr	103	116	171	216
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	19	21	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	108	86	79
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	37	31	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	153	164	138	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,83	2,35	1,83
Räntekänslighet (%)	12,23	12,65	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 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 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

Från och med räkenskapsåret 2026 måste alla bostadsrättsföreningar (BRF) gå över från regelverket K2 till K3, enligt beslut från Bokföringsnämnden. Detta innebär en övergång till komponentavskrivning, där byggnadens delar (tak, fasad, stammar) skrivs av utifrån sin individuella tekniska livslängd. Tidigare har fastigheten som helhet haft en avskrivning.

Förändringen medför en ökad avskrivning med cirka 230 tkr/år, detta kombinerat med ökade kostnader för räntor medför ett underskott för året.

Årsavgifterna har justerats per den 1 januari 2026, och budgeten för kommande året visar på ett positivt operativt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 325 000	-	-	36 325 000
Fond, yttre underhåll	742 796	-742 796	66 071	66 071
Balanserat resultat	843 284	-3 558 784	-66 071	-2 782 571
Årets resultat	-4 302 580	4 302 580	-407 615	-407 615
Eget kapital	33 608 500	0	-407 615	33 200 886

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 716 500
Årets resultat	-407 615
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 66 071
Totalt	-3 190 185
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 190 185

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 785 686	1 753 694
Övriga rörelseintäkter	3	0	10
Summa rörelseintäkter		1 785 686	1 753 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-792 436	-4 907 575
Övriga externa kostnader	9	-148 804	-121 177
Personalkostnader	10	-78 106	-76 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635 856	-419 148
Summa rörelsekostnader		-1 655 202	-5 524 604
RÖRELSERESULTAT		130 485	-3 770 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 563	17 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-544 663	-549 277
Summa finansiella poster		-538 100	-531 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-407 615	-4 302 580
ÅRETS RESULTAT		-407 615	-4 302 580

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	52 947 150	53 583 006
Summa materiella anläggningstillgångar		52 947 150	53 583 006
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 947 150	53 583 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 086	9
Övriga fordringar	13	1 113 739	1 029 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34 877	33 251
Summa kortfristiga fordringar		1 161 703	1 062 713
Kassa och bank			
Kassa och bank		270 787	314 546
Summa kassa och bank		270 787	314 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 432 489	1 377 259
SUMMA TILLGÅNGAR		54 379 640	54 960 265

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 325 000	36 325 000
Fond för yttre underhåll		66 071	742 796
Summa bundet eget kapital		36 391 071	37 067 796
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 782 571	843 284
Årets resultat		-407 615	-4 302 580
Summa ansamlad förlust		-3 190 185	-3 459 296
SUMMA EGET KAPITAL		33 200 886	33 608 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 522 706	7 525 000
Summa långfristiga skulder		20 522 706	7 525 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	235 332	13 449 710
Leverantörsskulder		82 316	54 651
Skatteskulder		80 496	77 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	257 904	245 148
Summa kortfristiga skulder		656 048	13 826 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 379 640	54 960 265

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	130 485	-3 770 900
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	635 856	419 148
	766 341	-3 351 752
Erhållen ränta	6 563	17 597
Erlagd ränta	-547 448	-538 936
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	225 456	-3 873 091
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 721	-16 286
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 446	-13 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 181	-3 902 972
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	26 662	3 372 277
Amortering av lån	-243 334	-288 907
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-216 672	3 083 370
ÅRETS KASSAFLÖDE	39 509	-819 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 274 854	2 094 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 314 363	1 274 854

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandgatan 2, Eskilstuna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	2,07 %
Fasader	2,23 %
Balkonger	2,70 %
Fönster	2,07 %
Stamledningar VA	2,70 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Ventilation	6,86 %
El	2,70 %
Hissar	4,46 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 698 216	1 657 752
Hysesintäkter p-plats	78 600	77 100
El	0	10 377
Pantsättningsavgift	1 749	2 292
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	588	441
Vidarefakturerade kostnader	5 060	0
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	1 785 686	1 753 694

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	10
Summa	0	10

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 333	44 520
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 635	13 424
Städning enligt avtal	48 410	45 934
Städning utöver avtal	1 404	409
Hissbesiktning	5 303	4 991
Gemensamma utrymmen	0	78 600
Garage/parkering	78 600	0
Serviceavtal	36 270	35 077
Förbrukningsmaterial	7 013	478
Summa	229 967	223 432

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 623	0
Trapphus/port/entr	0	2 000
Dörrar och lås/porttele	1 705	1 613
VVS	0	3 791
Elinstallationer	0	938
Hissar	0	6 784
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 085
Summa	15 328	20 211

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	4 033 000
Hiss	0	27 500
Mark/gård/utemiljö	0	80 000
Summa	0	4 140 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	33 797	42 825
Uppvärmning	234 402	238 020
Vatten	70 544	80 771
Summa	338 743	361 616

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 014	16 248
Kabel-TV	81 382	60 348
Samfällighetsavgifter	57 625	46 100
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	208 397	161 816

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	2 951
Extern representation avd.gill	1 581	0
Tele- och datakommunikation	0	9 772
Juridiska åtgärder	8 750	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	9	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 800	20 000
Styrelseomkostnader	0	499
Föreningskostnader	2 817	2 495
Förvaltningsarvode enl avtal	54 071	51 885
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	1 764	4 300
Administration	43 022	14 376
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	148 804	121 177

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	63 275
Övriga arvoden	4 725	0
Arbetsgivaravgifter	14 581	13 429
Summa	78 106	76 704

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	544 663	549 277
Summa	544 663	549 277

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 783 000	58 783 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 783 000	58 783 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 199 994	-4 780 846
Årets avskrivning	-635 856	-419 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 835 850	-5 199 994
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 947 150	53 583 006
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 772 000</i>	<i>10 772 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	10 400 000
Summa	45 800 000	48 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 163	69 145
Transaktionskonto	171 946	182 207
Borgo räntekonto	871 630	778 101
Summa	1 113 739	1 029 453

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 300	4 780
Förutbet försäkr premier	9 941	8 126
Förutbet kabel-TV	20 636	20 345
Summa	34 877	33 251

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-04-30	3,76 %	3 100 000	3 100 000
Handelsbanken	2028-03-01	1,34 %	4 425 000	4 525 000
Swedbank	2030-03-01	3,19 %	6 947 500	7 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,89 %	1 840 472	1 859 772
Stadshypotek	2027-03-01	2,89 %	4 445 066	4 489 938
Summa			20 758 038	20 974 710
Varav kortfristig del			235 332	13 449 710

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 941 378 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	166	584
Uppl kostnad Städning entrepr	4 354	1 377
Uppl kostn el	3 026	3 360
Uppl kostnad Värme	26 106	24 263
Uppl kostn räntor	55 749	58 534
Uppl kostn vatten	6 285	9 212
Förutbet hyror/avgifter	162 218	147 818
Summa	257 904	245 148

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 490 000	22 490 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsvagifterna ökas med 10% från och med den 1 januari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Eskilstuna

Anna-Lena Lindgren
Styrelseledamot

Bo Westberg
Ordförande

Carl Runo Patrick Löfberg
Styrelseledamot

Sami Linde
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 13:19

DOCUMENT ID:

r1h2-AOaZg

ENVELOPE ID:

Sk32-AuT-e-r1h2-AOaZg

DOCUMENT NAME:

Brf Strandgatan 2, Eskilstuna, 769613-0116 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7f7b28b7e48328054b34e045321676756bfbb33bb9b314bdac8c8e47363cda056d490891f71bff49b4a3f293077b6cb24a686cb8b12452aa8ae6735be41ba9b3

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Rune Westberg bo.westberg51@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:33 24.04.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.222.39
2. SAMI LINDE sami.z.linde@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 09:30 24.04.2026 23:01	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.25
3. Anna-Lena Lindgren dan.perlid@outlook.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 10:05 26.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.222.251
4. Carl Runo Patrick Löfberg patrick.lofberg@menerga.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:09 27.04.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.129.10
5. Sandra Paulina Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:27 27.04.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.57.93

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 2025 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 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 13:19

DOCUMENT ID:

rkZhnBAuTWI

ENVELOPE ID:

Skn3ZRd6-x-rkZhnBAuTWI

DOCUMENT NAME:

25 RB BRF Strandgatan 2 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

09f6e2ee1c374814d583b0c0725ffa0dd5f48f2846b6ffbf
d4c7b4db27c3bba269f5828a54da863457c628326cf5a4
8327191be1938d1d7d6da4528f50ccb4cb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Paulina Palmblad	Signed	27.04.2026 08:26	eID	Swedish BankID
sandra.palmblad@se.ey.com	Authenticated	27.04.2026 08:25	Low	IP: 31.208.57.93

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

Attachments

No attachments 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

 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