
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Eyrafältet 2
Org nr: 769623-4124



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eyrafältet 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-20. Den ekonomiska planen registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-01.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örebro Bandybollen 2 i Örebro kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 74 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Restalundsvägen 2 i Örebro.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	35	24	11	2	74

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Övernattningslokal
4	1

Total tomtarea	1 502 m ²
Total bostadsarea	5 365 m ²
Total lokalarea	525 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 499 m².

Hysesintäkterna för lokalerna utgör ca 19% av föreningens intäkter.

Årets taxeringsvärde	167 492 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	140 598 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelsen. *huc*

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Åfix AB	Fastighetsskötsel, Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Eon	Fjärrvärme
Eon ,Vattenfall	El
Kone	Service hissar
Telia	Bredband, Kabel-tv, IP telefoni
Securitas	Kameraövervakning

Föreningen är delägare i Bandybollens Samfällighet tillsammans med Brf Eyrafältet 1 och Brf Eyrafältet 3. Föreningens andel är 35,9%.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt garageplatser inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 133 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har under året upprättat en långsiktig underhållsplan som kan användas för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Planen visar på ett underhållsbehov på 13 617 tkr för de närmaste 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 533 tkr (90 kr/m²), som är planens rekommenderade avsättning.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma för</u>
Milica Petric-Notstrand	Ordförande	2022
Alexander Bohlin	Sekreterare	2022
Lena Söderberg	Vice ordförande	2022
Anja Lindblad	Ledamot	2022

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma för</u>
Louise Waerner	Suppleant	2022
Ulf Gunnarsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma för</u>
Åsa Axell, Borevision AB	Revisor	2022
Heléne Maijgren, Borevision AB	Revisorssuppleant	2022

<u>Valberedning</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma för</u>
Josef Ghafari	2022
Mikael Kullås	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är +133 tkr och det är 193 tkr lägre än föregående år.

Största anledningen till detta är att föreningen hade en engångsersättning på 313 tkr ifjol som efter avdrag av hänförliga kostnader påverkat resultatet positivt med 61 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har totalt bara ökat med ca 20 tkr trots att elkostnaden ökat markant.

En del kostnader bland annat för reparationer och värme har varit lägre än ifjol.

Föreningen har fortsatt god likviditet trots att man gjort en extraamortering på 1 miljon kronor under året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +1 501 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 medlemmar och på bokslutsdagen till 107 medlemmar.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 422	4 307	4 306	4 276	4 144
Resultat efter finansiella poster	133	326	256	328	-14
Resultat exklusive avskrivningar	1 501	1 719	1 649	1 721	1 379
Soliditet %	75	75	74	73	73

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. *De*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 661 446	910 936	-3 446 315	326 101
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			326 101	-326 101
Reservering underhållsfond		533 000	-533 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				132 854
Vid årets slut	149 661 446	1 443 936	-3 653 214	132 854

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 120 215
Årets resultat	132 854
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-533 000
Summa	-3 520 361

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 520 361**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 422 233	4 306 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 177	368 804
Summa rörelseintäkter		4 473 410	4 675 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 079 473	-2 059 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 692	-148 947
Personalkostnader	Not 6	-86 012	-70 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 367 979	-1 392 979
Summa rörelsekostnader		-3 684 156	-3 671 866
Rörelseresultat		789 254	1 003 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 751	505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 151	-678 054
Summa finansiella poster		-656 400	-677 549
Resultat efter finansiella poster		132 854	326 101
Årets resultat		132 854	326 101

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	188 417 404	189 772 526
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	64 287	77 145
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	73 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		188 555 192	189 849 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000 000	6 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000 000	6 000 000
Summa anläggningstillgångar		194 555 192	195 849 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 105	5 390
Övriga fordringar		242	1 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	111 415	135 141
Summa kortfristiga fordringar		114 762	142 239
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 815 405	1 920 337
Summa kassa och bank		1 815 405	1 920 337
Summa omsättningstillgångar		1 930 166	2 062 575
Summa tillgångar		196 485 358	197 912 246

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	149 661 446	149 661 446	
Fond för yttre underhåll	1 443 936	910 936	
Summa bundet eget kapital	151 105 382	150 572 382	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 653 215	-3 446 315	
Årets resultat	132 854	326 101	
Summa fritt eget kapital	-3 520 361	-3 120 214	
Summa eget kapital	147 585 021	147 452 168	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 312 428	32 609 750
Summa långfristiga skulder		31 312 428	32 609 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 635 752	16 850 182
Leverantörsskulder		132 384	187 048
Skatteskulder		14 068	86 709
Övriga skulder	Not 15	53 402	28 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	752 303	698 179
Summa kortfristiga skulder		17 587 909	17 850 328
Summa eget kapital och skulder		196 485 358	197 912 246

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer AC Lokaler	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 491 364	3 491 364
Hyror, lokaler	843 869	815 348
Hyror, garage genom samfälligheten fr o m okt 2022 (även kostnader)	87 000	0
Summa nettoomsättning	4 422 233	4 306 712

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Intäkter övernattningslokal	17 500	18 900
Fakturerade kostnader och avgifter	24 743	37 404
Återbäring Länsförsäkringar	8 934	0
Engångsintäkt för garantiåtgärder	0	312 500
Summa övriga rörelseintäkter	51 177	368 804

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-40 359
Reparationer	-133 132	-83 872
Garantiåtgärder	0	-252 027
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 657	-98 283
Samfällighetsavgifter	-53 100	-53 100
Hyra garageplatser via samfälligheten fr o m okt 2022 (även som intäkter)	-87 000	0
Försäkringspremier	-54 811	-49 474
Digitala tjänster	-209 371	-207 935
Serviceavtal	-27 497	-28 450
Obligatoriska besiktningar	-38 127	-83 191
Bevakningskostnader	-39 271	-40 355
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 451	-34 882
Förbrukningsinventarier	-29 127	-12 322
Vatten	-122 788	-118 858
Fastighetsel	-411 138	-236 587
Uppvärmning	-194 707	-243 424
Sophantering och återvinning	-184 230	-173 271
Fastighetsskötsel	-357 067	-303 391
Summa driftskostnader	-2 079 473	-2 059 780

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 106	-84 765
IT-kostnader	-1 696	-1 496
Arvode, yrkesrevisorer	-12 532	-11 930
Övriga förvaltningskostnader	-18 832	-11 873
Kreditupplysningar	-278	-786
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 943	-31 885
Kontorsmateriel	-1 530	-1 032
Telefon	-879	-846
Bankkostnader	-3 090	-4 334
Övriga externa kostnader	-1 806	0
Summa övriga externa kostnader	-150 692	-148 947

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-65 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-4 000	0
Sociala kostnader	-17 012	-15 160
Summa personalkostnader	-86 012	-70 160

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 355 121	-1 355 121
Avskrivning inventarier	0	-25 000
Avskrivning Installationer AC lokaler	-12 858	-12 858
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 367 979	-1 392 979

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 370	388
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	379	117
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 751	505

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	137 657 725	137 657 725
Mark	62 381 540	62 381 540
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 039 265	200 039 265

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-10 266 739	-8 911 618
	-10 266 739	-8 911 618

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 355 121	-1 355 121
	-1 355 121	-1 355 121

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 621 860	-10 266 739
Restvärde enligt plan vid årets slut	188 417 404	189 772 526

Varav

Byggnader	126 035 864	127 390 986
Mark	62 381 540	62 381 540

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	167 492 000	140 598 000
<i>varav bostäder</i>	<i>161 000 000</i>	<i>135 000 000</i>
<i>varav lokaler</i>	<i>6 492 000</i>	<i>5 598 000</i>

Re

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier	125 000	125 000
Installationer AC lokaler	128 575	128 575
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	253 575	253 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-125 000	-100 000
Installationer	-51 431	-38 573
	-176 431	-138 573
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-25 000
Installationer	-12 858	-12 828
	-12 858	-37 828
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-125 000	-125 000
Installationer AC lokaler	-64 288	-51 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-189 288	-176 431
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 287	77 145
Varav		
Inventarier	0	0
Installationer	64 287	77 145

Not 11 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Installation elmätare	73 500	0
Summa pågående arbeten	73 500	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
76 st andelar i Bandybollens samfällighetsförening	6 000 000	6 000 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	6 000 000	6 000 000

Fastigheterna Bandybollen 1, Bandybollen 2 samt Bandybollen 3 ingår i Bandybollens Samfällighetsförening.

Andelstalen fördelas enligt följande:

Bandybollen 1	100 andelar
Bandybollen 2	76 andelar
Bandybollen 3	36 andelar
Totalt andelar	212 andelar

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	8 948	0
Förutbetalda försäkringspremier	4 607	59 418
Förutbetalda driftkostnader	9 934	9 254
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 776	21 092
Förutbetalda avgifter digitala tjänster	34 854	34 919
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 296	10 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 415	135 140

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	47 948 180	49 459 932
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-511 752	-1 511 752
Lån med villkorsändring inom 1 år efter amortering	-16 124 000	-15 338 430
Långfristig skuld vid årets slut	31 312 428	32 609 750

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,50%	2023-03-13	16 458 000	0	167 000	16 291 000
STADSHYPOTEK	2,34%	2024-03-01	16 493 750	0	175 000	16 318 750
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-03-01	16 508 182	0	1 169 752	15 338 430
Summa			49 459 932	0	1 511 752	47 948 180

*Senast kända räntesatser

Under året har föreningen gjort en extra amortering på 1 000 tkr i samband med en villkorsändring på ett av sina lån.

Under nästa år skall föreningen amortera 512 tkr enligt plan. Föreningen har också ett lån med villkorsändring under nästa år. Tillsammans anses dessa vara en kortfristig skuld.

Beräknad skuld om 5 år beräknas uppgå till 45 389 tkr med nuvarande amorteringsplan.

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	53 402	28 210
Summa övriga skulder	53 402	28 210

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 891	3 936
Upplupna elkostnader	91 749	36 954
Upplupna värmekostnader	31 552	45 296
Upplupna kostnader för renhållning	72 408	64 628
Upplupna styrelsearvoden	71 000	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 236	53 172
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	456 467	423 193
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	752 303	698 179

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

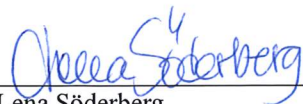
Örebro 2023-03-29
Ort och datum



Milica Petric-Notstrand



Alexander Bohlin

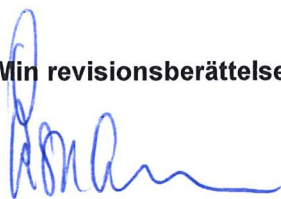


Lena Söderberg



Anja Lindblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11



Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eyrafältet 2, org.nr. 769623-4124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eyrafältet 2 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *hac*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eyräfältet 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 11 april 2023

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB