

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Eyrafältet 2
Org nr: 769623-4124



 rye2FWPGZyg-Sy-hKZDM-Jg

Transaction 09222115557515284474



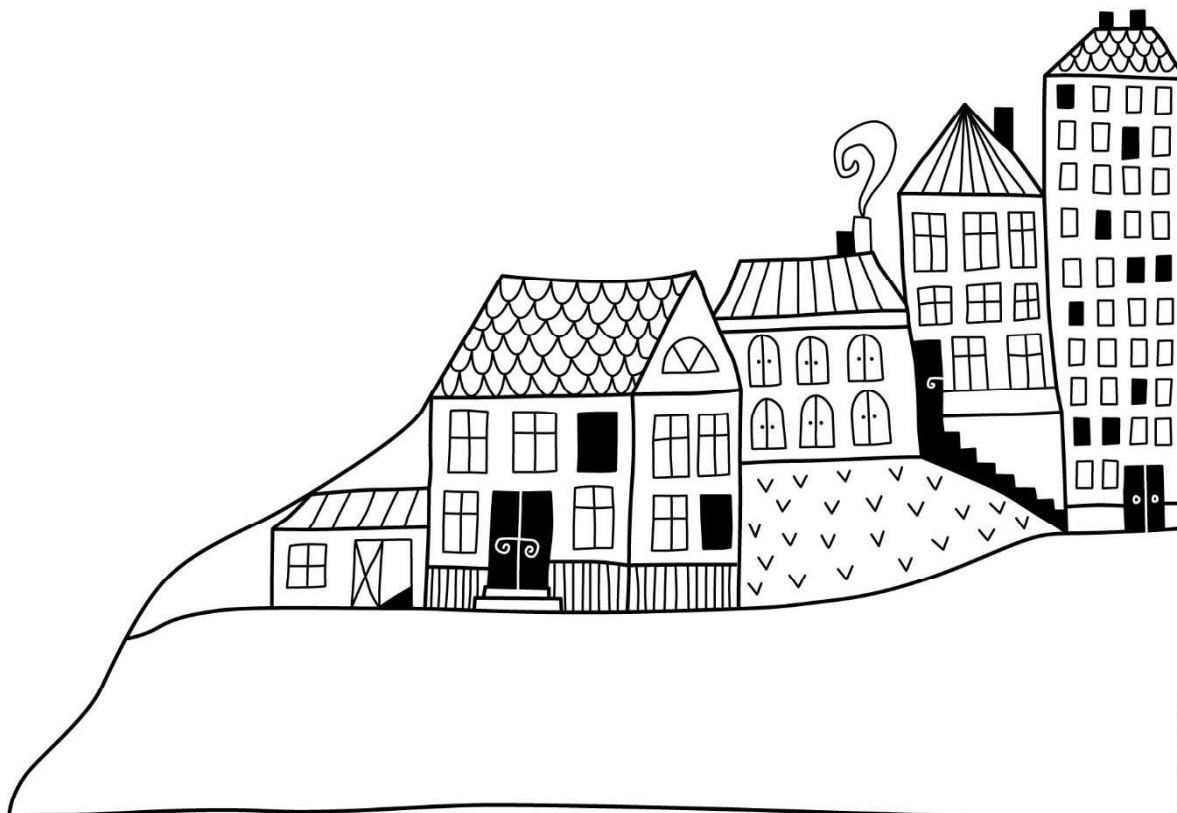
Signed MP, AB, AL, MT, LW, ÅÅ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eyrafältet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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	Uthyrningslägenhet
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	167 492 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelsen.

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, Kabeltv,IP telefoni
Securitas	Kameraövervakning
HLR Konsulten	Hyra hjärtstartare

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 47 tkr och planerat underhåll för 17 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	17 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Milica Petric-Notstrand	Ordförande	2023
Alexander Bohlin	Sekreterare	2023
Anja Lindblad	Vice ordförande	2023
Martin Trinh	Ledamot	2023
Louise Waerner	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Petersen	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell, BoRevision AB	Revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josef Ghafari	Avflyttad
Ersätts av Greger Persson	2023
Mikael Kullås	Avflyttad
Ersätts med Tord Pettersson	2023

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.

Föreningens totala intäkter har ökat med 421 tkr jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på att hyresintäkterna för garagehyror redovisas i föreningen i stället för i samfälligheten.samt att föreningen har erhållit elstöd på 80 tkr.

En del av föreningens kostnader har ökat och framförallt så är det ränte- och kostnaderna för garagehyran som ökat mest.

Men en del har också minskat framförallt kostnaderna för el- och fastighetsskötsel.

Sammantaget blir årets resultat +76 tkr och det är 57 tkr lägre än föregående år.

Föreningen har fortsatt god likviditet och har också kunnat extraamortera 791 tkr 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 + 1 444 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer och årets avgående medlemmar till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet och även pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet per pant.

Andrahandsuthyrning debiteras med 10% av ett prisbasbelopp fördelat på antal hyresmånader.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 763 672	4 422 233	4 306 712	4 306 200	4 275 611
Rörelsens intäkter	4 893 581	4 473 410	4 675 516	4 366 539	4 317 526
Resultat efter finansiella poster*	75 757	132 853	326 101	256 473	327 646
Resultat exkl avskrivningar	1 443 736	1 500 832	1 719 079	1 649 452	1 720 625
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	910 736	967 832	1 542 079	1 472 452	1 543 625
Soliditet %*	76	75	75	74	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	78	75	80	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	651	651	651	651	651
Energikostnad kr/kvm*	110	124	102	82	90
Reservering till underhållsfond kr/kvm	90	90	30	30	30
Sparande kr/kvm*	248	255	299	286	296
Skuldsättning kr/kvm*	7 919	8 141	8 397	8 492	9 159
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 694	8 937	9 219	9 323	10 055
Räntekänslighet %*	13,4	13,7	14,2	14,3	15,5

*Obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 661 446	1 443 936	-3 653 215	132 854
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			132 854	-132 854
Reservering underhållsfond		533 000	-533 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 581	16 581	
Årets resultat				75 757
Vid årets slut	149 661 446	1 960 355	-4 036 780	75 757

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	--3 520 361
Årets resultat	75 757
Årets fondreservering enligt stadgarna	-533 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 581
Summa	-3 961 023

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 961 023

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 763 672	4 422 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 909	51 177
Summa rörelseintäkter		4 893 581	4 473 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 097 791	-2 079 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 007	-150 692
Personalkostnader	Not 6	-87 747	-86 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 367 979	-1 367 979
Summa rörelsekostnader		-3 720 523	-3 684 156
Rörelseresultat		1 173 058	789 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 454	3 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 754	-660 151
Summa finansiella poster		-1 097 300	-656 400
Resultat efter finansiella poster		75 757	132 854
Årets resultat		75 757	132 854

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	187 062 283	188 417 404
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	51 430	64 287
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	73 500	73 500
Summa materiella anläggningstillgångar		187 187 213	188 555 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000 000	6 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000 000	6 000 000
Summa anläggningstillgångar		193 187 213	194 555 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 500	3 105
Övriga fordringar		877	242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	110 142	111 415
Summa kortfristiga fordringar		112 519	114 762
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 836 735	1 815 405
Summa kassa och bank		1 836 735	1 815 405
Summa omsättningstillgångar		1 949 254	1 930 166
Summa tillgångar		195 136 467	196 485 358

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	149 661 446	149 661 446	
Fond för yttre underhåll	1 960 355	1 443 936	
Summa bundet eget kapital	151 621 801	151 105 382	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 036 780	-3 653 215	
Årets resultat	75 757	132 854	
Summa fritt eget kapital	-3 961 023	-3 520 361	
Summa eget kapital	147 660 779	147 585 021	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 998 926	31 312 428
Summa långfristiga skulder		14 998 926	31 312 428
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 646 502	16 635 752
Leverantörsskulder		159 148	132 384
Skatteskulder		53 295	14 068
Övriga skulder	Not 15	16 403	53 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	601 417	752 303
Summa kortfristiga skulder		32 476 762	17 587 909
Summa eget kapital och skulder		195 136 467	196 485 358

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	75 757	132 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 367 979	1 367 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 443 736	1 500 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 242	27 477
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-121 896	-47 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 324 082	1 480 320
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-73 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-73 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 302 752	-1 511 752
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 302 752	-1 511 752
Årets kassaflöde	21 330	-104 932
Likvida medel vid årets början	1 815 405	1 920 337
Likvida medel vid årets slut	1 836 735	1 815 405
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 491 364	3 491 364
Hyrer, lokaler	928 344	843 869
Hyrer, garage genom samfälligheten fr o m okt 2022(även kostnader)	347 964	87 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 000	0
Summa nettoomsättning	4 763 672	4 422 233

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Intäkter övernattningslokal	21 425	17 500
Fakturerade kostnader och avgifter	28 762	24 743
Erhållet elstöd	79 722	0
Återbäring Länsförsäkringar	0	8 934
Summa övriga rörelseintäkter	129 909	51 177

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

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-16 581	0
Reparationer	-46 964	-133 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 657	-108 657
Samfällighetsavgifter	-53 100	-53 100
Hyra garageplatser via samfälligheten fr o m okt 2022 (även som intäkter)	-348 000	-87 000
Försäkringspremier	-63 239	-54 811
Digitala tjänster	-186 797	-209 371
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 904	0
Serviceavtal	-28 248	-27 497
Obligatoriska besiktningar	-55 875	-38 127
Bevakningskostnader	-42 610	-39 271
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 121	-29 451
Drift och förbrukning, övrigt	-3 643	0
Förbrukningsinventarier	-312	-29 127
Vatten	-120 120	-122 788
Fastighetsel	-227 849	-411 138
Uppvärmning	-301 935	-194 707
Sophantering och återvinning	-203 826	-184 230
Fastighetsskötsel	-286 011	-357 067
Summa driftskostnader	-2 097 791	-2 079 473

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 011	-87 106
IT-kostnader	-4 614	-1 696
Arvode, yrkesrevisorer	-13 135	-12 532
Övriga förvaltningskostnader	-12 565	-16 802
Kreditupplysningar	-378	-278
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 384	-22 943
Representation	-9 980	-2 030
Kontorsmateriel	0	-1 530
Telefon	-903	-879
Bankkostnader	-2 667	-3 090
Övriga externa kostnader	-6 370	-1 806
Summa övriga externa kostnader	-167 007	-150 692

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 769	-65 000
Sammanträdesarvoden	-14 000	-4 000
Sociala kostnader	-20 978	-17 012
Summa personalkostnader	-87 747	-86 012

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 355 121	-1 355 121
Avskrivning Installationer AC lokaler	-12 858	-12 858
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 367 979	-1 367 979

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 662	3 370
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	379
Övriga ränteintäkter	635	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 454	3 751

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 621 860	-10 266 739
	-11 621 860	-10 266 739

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 355 221	-1 355 121
	-1 355 221	-1 355 221

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 977 081	--11 621 860
--	--------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	124 680 743	126 035 864
Mark	62 381 540	62 381 540

Taxeringsvärden**Totalt taxeringsvärde**

	167 492 000	167 492 000
<i>varav bostäder</i>	<i>161 000 000</i>	<i>161 000 000</i>
<i>varav lokaler</i>	<i>6 492 000</i>	<i>6 492 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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 AC	-64 287	-51 431
	-189 288	-176 431
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer AC	-12 858	-12 828
	-12 858	-12 858
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-125 000	-125 000
Installationer AC lokaler	-77 145	-64 288
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-202 145	-189 288
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 430	64 287
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer AC	51 430	64 287

Not 11 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
A conto installation elmätare för individuell mätning av el (start 2024-01-11)	73 500	73 500
Summa pågående arbeten	73 500	73 500

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	8 948
Upplupna ränteintäkter	7 706	0
Förutbetalda försäkringspremier	5 330	4 607
Förutbetalda driftkostnader	10 910	9 934
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 253	21 776
Förutbetalda avgifter digitala tjänster	28 866	34 854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 077	31 296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 142	111 415

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 645 428	47 948 180
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-511 752	-511 752
Lån med villkorsändring inom 1 år efter amortering	-31 134 750	-16 124 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 998 926	31 312 428

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,34%	2024-03-01	16 318 750	0	175 000	16 143 750
SBAB	4,56%	2024-03-13	16 291 000	0	791 000	15 333 000
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-03-01	15 338 430	0	169 752	15 168 678
Summa			47 948 180	0	1 302 752	46 645 428

*Senast kända räntesatser

Under året har föreningen gjort en extra amortering på 791 tkr i samband med en villkorsändring på ett av sina lån.

Under nästa år skall föreningen amortera 512 tkr enligt plan.

Föreningen har också två lån med villkorsändring under nästa år. Tillsammans med amorteringsplanen för nästkommande år anses dessa skulder vara kortfristiga skulder. Detta trots att föreningen har för avsikt att omförhandla och förlänga lånen under kommande år.

Beräknad skuld om 5 år beräknas uppgå till 44 087 tkr med nuvarande amorteringsplan.

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	16 401	53 402
Summa övriga skulder	16 401	53 402

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	307	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 033	2 891
Upplupna elkostnader	12 098	91 749
Upplupna värmekostnader	73 213	31 552
Upplupna kostnader för renhållning	77 299	72 408
Upplupna styrelsearvoden	71 000	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	26 236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	359 468	456 467
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	615 449	752 303

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Föreningen har slutfört installationen av elmätarna för individuell mätning av el i början av 2024 och den individuella elavläsningen påbörjas under januari månad 2024.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Milica Petric-Notstrand

Alexander Bohlin

Anja Lindblad

Martin Trinh

Louise Waerner

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB



 rye2FWPGZyg-Sy-hKZDM-Jg

Transaction 09222115557515284474



Signed MP, AB, AL, MT, LW, ÅÅ

Verification

Transaction 09222115557515284474

Document

Årsredovisning Brf Eyrafältet 2

Main document

21 pages

Initiated on 2024-04-16 09:13:50 CEST (+0200) by

Susanne Wallin (SW)

Finalised on 2024-04-17 14:19:11 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)

Riksbyggen

susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Milica Petric (MP)

milica.petric@scb.se



The name returned by Swedish BankID was "Milica Notstrand"

Signed 2024-04-16 09:22:14 CEST (+0200)

Alexander Bohlin (AB)

alexander.bohlin@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALEXANDER BOHLIN"

Signed 2024-04-17 11:02:23 CEST (+0200)

Anja Lindblad (AL)

anja.lindblad@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANJA LINDBLAD"

Signed 2024-04-16 17:12:42 CEST (+0200)

Martin Trinh (MT)

martin-trinh@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARTIN TRINH"

Signed 2024-04-16 09:25:38 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515284474

Louise Waerner (LW)
louise@waerner.com



*The name returned by Swedish BankID was "Louise
Maria Birgitta Waerner"*
Signed 2024-04-16 15:33:38 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)
ID number 7007181642
asa.axell@borevision.se



*The name returned by Swedish BankID was "Åsa
Katarina Cronvall Axell"*
Signed 2024-04-17 14:19:11 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 iverkliga 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. 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 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.

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 Eyrafältet 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelser 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 dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed6387f6395f9d51b7415c5725

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-17 12:18:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar



dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/>



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.11.2024 10:37

SENT BY OWNER:

Jenny Häggström · 01.11.2024 15:11

DOCUMENT ID:

Sy-hKZDM-Jg

ENVELOPE ID:

rye2FWPGZyg-Sy-hKZDM-Jg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Eyrafältet 2 2023.pdf

26 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karin Jenny Bodin karin.kumla@gmail.com	Signed Authenticated	01.11.2024 15:34 01.11.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/14) IP: 81.231.45.242
PER ANDERS JÄDERBERG per@leksandsdorren.se	Signed Authenticated	02.11.2024 07:21 02.11.2024 07:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/10) IP: 217.213.81.41
Ulf Tomas Gunnarsson ulf.gunnarsson@renta.se	Signed Authenticated	02.11.2024 07:37 02.11.2024 07:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/01) IP: 81.231.45.242
Emma Kristina Jäderberg emmajaderberg@icloud.com	Signed Authenticated	02.11.2024 10:37 02.11.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2005/03/01) IP: 104.28.31.64

* 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