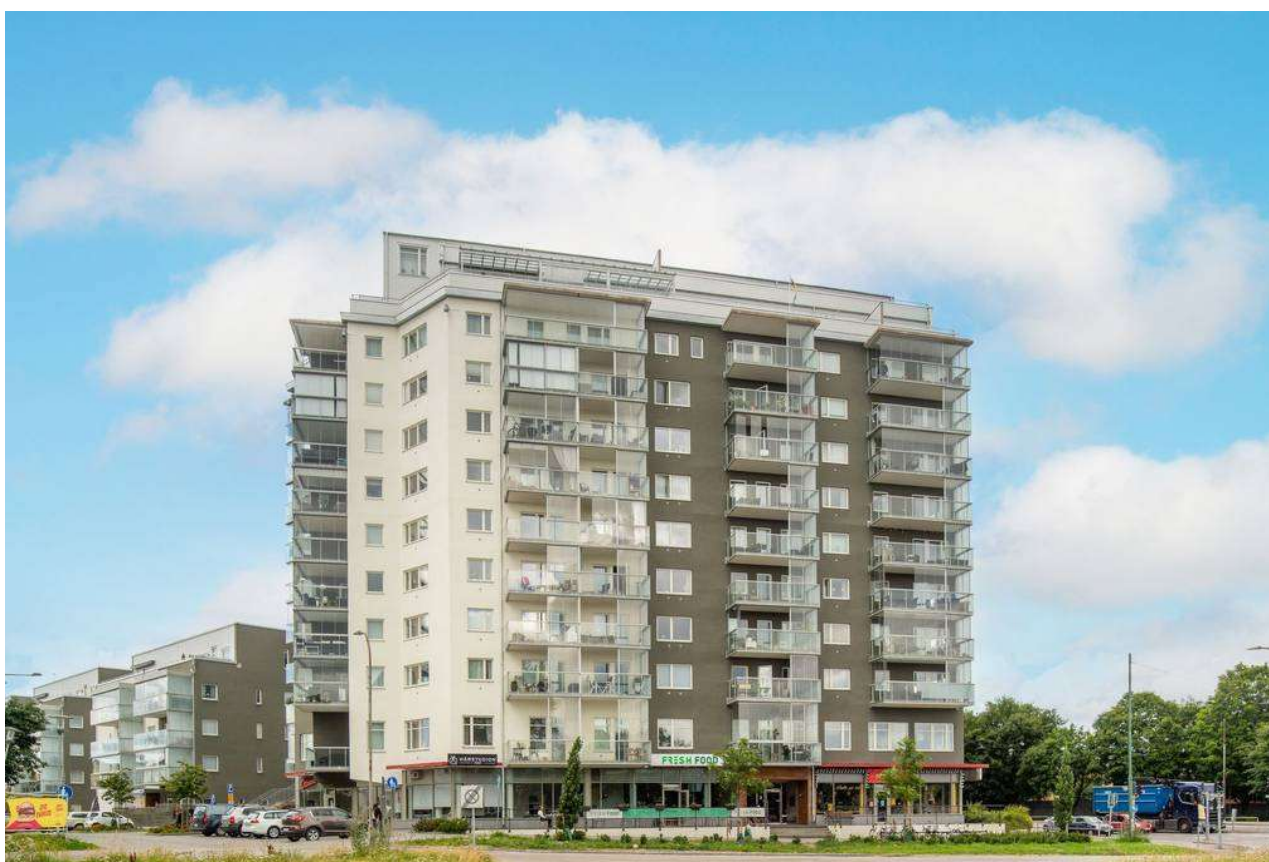


Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Eyrafältet 2
Org nr: 769623-4124



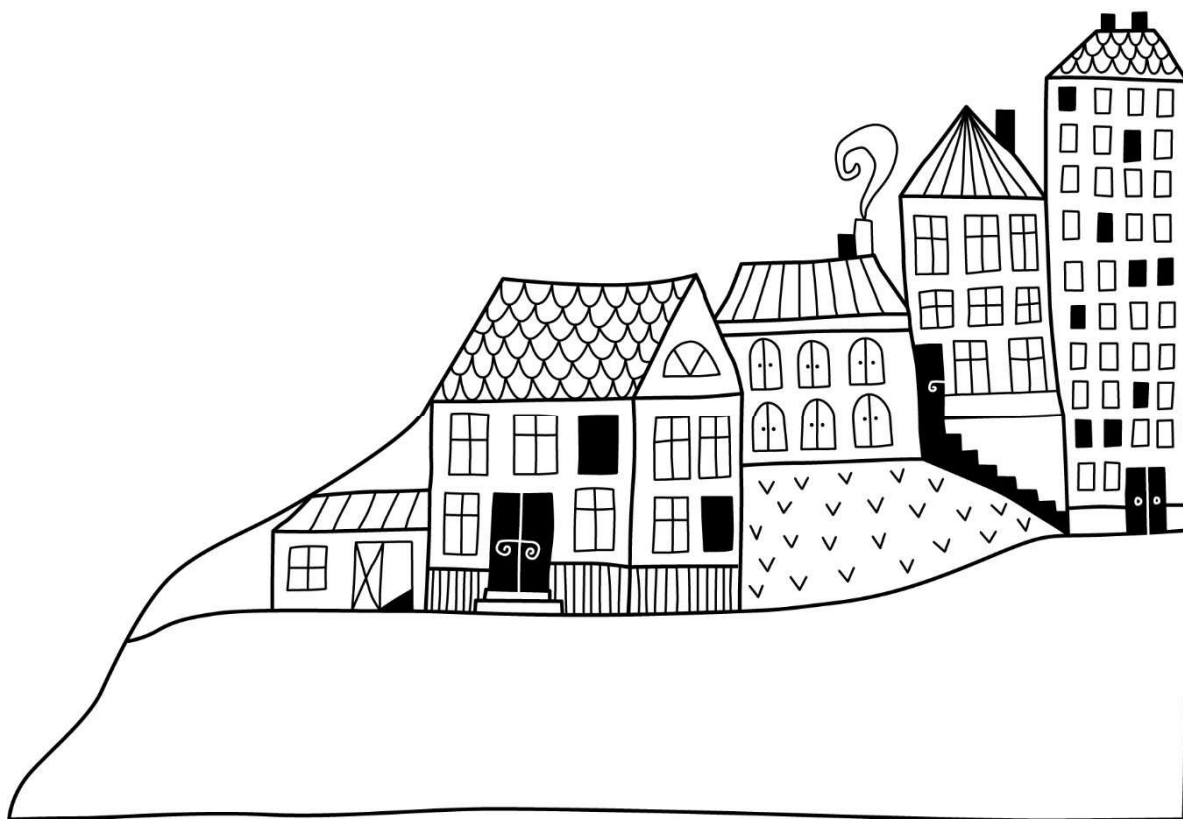


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eyrafältet 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-05-15.

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.

Föreningens pågående 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
Inscreen	Support wallpad
HLR Konsulten	Hyra hjärtstartare
Bergslagens mattleasing	Hyra entrémattor
AddSecure AB	Molntjänst låssystem

Föreningen är delägare i Bandybollens Samfällighet tillsammans med Brf Eyrafältet 1 och Brf Eyrafältet 3. Föreningens andel är 34,42%.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, avfallshantering 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 330 tkr och planerat underhåll för 239 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. Underhållsplanen som upprättades 2022 visar på ett underhållsbehov på 13 617 tkr för de närmaste 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr (93 kr/m²), som är planens rekommenderade avsättning efter uppräknings med 2,5%

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	9 tkr
Stamspolning	11 tkr
Underhåll värme	24 tkr
Byte låssystem	195 tkr

Utöver ovan har föreningen investerat i elmätare för individuell mätning av el samt motorlås. Kostnaden för dessa kommer att delas upp i form av avskrivningar på den beräknade livslängden 10 år.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma för
Milica Petric-Notstrand	Ordförande	2024
Alexander Bohlin	Sekreterare	2025
Anja Lindblad	Vice ordförande	2025
Camilla Petersen	Ledamot	2025
Greger Persson	Ledamot	2024
Martin Trinh	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma för
Åsa Axell, BoRevision AB	Revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma för
Tord Pettersson	2024
Camilla Andersson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är -974 tkr och det är 1 050 tkr lägre än föregående år.

Största anledningen till skillnaden mellan åren är att föreningen utfört underhåll och reparationer för ca 500 tkr mer under 2024 samt att räntekostnaderna ökat med drygt 300 tkr.

Under året har föreningen kommit i gång med individuell mätning av el.

Föreningens totala intäkter har ökat med drygt 300 tkr jämfört med föregående år och ökningen beror främst på elintäkterna som utgör ca 220 tkr. Föreningens elkostnader har ökat med ungefär samma belopp.

Föreningen har trots ökade kostnader under året fortsatt god likviditet.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +418 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer och på bokslutsdagen till 119 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 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.

Enbart årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 048	4 812	4 463	4 361	4 358
Rörelsens intäkter	5 197	4 894	4 473	4 676	4 367
Resultat efter finansiella poster*	-974	76	133	326	256
Resultat exkl avskrivningar	418	1 444	1 501	1 719	1 649
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-132	911	968	1 542	1 472
Soliditet %*	76	76	75	75	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	71	78	75	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt**	692	651	651	651	651
Energikostnad kr/kvm*	138	110	124	102	82
Sparande kr/kvm*	151	248	255	299	286
Skuldsättning kr/kvm*	7 833	7 919	8 141	8 397	8 492
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 599	8 694	8 937	9 219	9 323
Räntekänslighet %*	12,4	13,4	13,7	14,2	14,3

* obligatoriska nyckeltal

** I nyckeltalet ingår även individuell mätning av el från och med 2024

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024. Största anledningen till detta är ökade kostnader för reparationer och underhåll samt räntor under året.

Eftersom föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och fortsatt god likviditet, görs bedömningen att det inte har några betydande negativa konsekvenser för föreningen och heller inte att det påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 661 446	1 960 355	-4 036 780	75 757
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			75 757	-75 757
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-239 013	239 013	
Årets resultat				-974 314
Vid årets slut	149 661 446	2 271 342	-4 272 010	-974 314

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 961 023
Årets resultat	-974 314
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	239 013
Summa	-5 246 324

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 246 324

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 047 864	4 763 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 489	129 909
Summa rörelseintäkter		5 197 353	4 893 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 810 332	-2 097 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 349	-167 007
Personalkostnader	Not 6	-230 585	-87 747
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 392 558	-1 367 979
Summa rörelsekostnader		-4 755 824	-3 720 523
Rörelseresultat		441 529	1 173 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 356	27 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 449 198	-1 124 754
Summa finansiella poster		-1 415 842	-1 097 300
Resultat efter finansiella poster		-974 314	75 757
Årets resultat		-974 314	75 757



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	185 707 162	187 062 283
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	259 784	51 430
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	73 500
Summa materiella anläggningstillgångar		185 966 946	187 187 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000 000	6 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000 000	6 000 000
Summa anläggningstillgångar		191 966 946	193 187 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 500
Övriga fordringar		70 010	877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	189 133	110 142
Summa kortfristiga fordringar		259 143	112 519
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 443 980	1 836 735
Summa kassa och bank		1 443 980	1 836 735
Summa omsättningstillgångar		1 703 123	1 949 254
Summa tillgångar		193 670 069	195 136 467



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	149 661 446	149 661 446
Fond för yttre underhåll	2 271 342	1 960 355
Summa bundet eget kapital	151 932 788	151 621 801
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−4 272 010	−4 036 780
Årets resultat	−974 314	75 757
Summa fritt eget kapital	−5 246 324	−3 961 023
Summa eget kapital	146 686 465	147 660 779
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 999 000
Summa långfristiga skulder	14 999 000	14 998 926
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 134 676
Leverantörsskulder	259 438	159 148
Skatteskulder	7 813	53 295
Övriga skulder	Not 15	26 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	556 574
Summa kortfristiga skulder	31 984 606	32 476 762
Summa eget kapital och skulder	193 670 069	195 136 467



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	444 611	1 173 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 389 476	1 367 979
	1 834 087	2 541 037
Erhållen ränta	39 495	19 748
Erlagd ränta	-1 406 963	-1 124 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	466 618	1 436 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-129 291	9 948
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-46 040	-122 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	291 288	1 324 082
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-30 818	0
Investeringar i inventarier IMD mätare	-141 474	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 291	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-511 752	-1 302 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-511 752	-1 302 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-392 755	21 330
Likvida medel vid årets början	1 836 735	1 815 405
Likvida medel vid årets slut	1 443 980	1 836 735
Kassa och Bank BR	1 443 980	1 836 735



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Ränta 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, IMD mätare, motorlås	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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 491 364	3 491 364
Hyror, lokaler inklusive fastighetsskatt	984 604	928 344
Hyror, garage	352 000	347 964
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-4 000
Elavgifter individuell mätning*	206 099	0
Fasta elavgifter*	13 797	0
Summa nettoomsättning	5 047 864	4 763 672

*Ingår i nyckeltalet för årsavgifter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållet elstöd	0	79 722
Övernattningslokal	28 000	21 425
Försäkringsersättningar	42 837	0
Fakturerade kostnader	24 435	28 762
Försäljning begagnat låssystem	24 000	0
Intäkter andrahandsuthyrning	21 532	0
Återbäring Länsförsäkringar	8 685	0
Summa övriga rörelseintäkter	149 489	129 909

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-239 013	-16 581
Reparationer	-184 158	-46 964
Reparationer försäkringsskada	-145 699	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 912	-108 657
Samfällighetsavgifter	-50 941	-53 100
Hyra garageplatser via samfälligheten (även som intäkter)	-348 000	-348 000
Försäkringspremier	-71 423	-63 239
Bredband, digital-TV	-168 386	-186 797
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 494	-1 904
Serviceavtal	-39 293	-28 248
Serviceavtal, besiktningar hissar	-57 305	-55 875
Bevakningskostnader	-43 347	-42 610
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 085	-2 121
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 643
Förbrukningsinventarier	-1 485	-312
Vatten	-129 927	-120 120
Fastighetsel	-453 995	-227 849
Uppvärmning	-227 801	-301 935
Sophantering och återvinning	-218 977	-203 826
Städning, fastighetsskötsel	-308 092	-286 011
Summa driftskostnader	-2 810 332	-2 097 791



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-108 772	-89 011
IT-kostnader	-9 696	-4 614
Arvode, yrkesrevisorer	-15 304	-13 135
Övriga förvaltningskostnader	-12 746	-12 565
Kreditupplysningar	-7 575	-378
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 780	-27 384
Representation	0	-9 980
Telefon	-931	-903
Bankkostnader	-2 824	-2 667
Juridisk rådgivning	-129 236	0
Övriga externa kostnader	-11 486	-6 370
Summa övriga externa kostnader	-322 349	-167 007

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-109 728	-52 769
Sammanträdesarvoden	-65 729	-14 000
Sociala kostnader	-55 128	-20 978
Summa personalkostnader	-230 585	-87 747

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 355 121	-1 355 121
Avskrivning Installationer	-37 437	-12 858
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 392 558	-1 367 979



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33 247	26 662
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	55	156
Övriga ränteintäkter	54	635
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 356	27 454

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-12 977 081	-11 621 860
	-12 977 081	-11 621 860

Årets avskrivningar

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

Summa årets avskrivningar	-1 355 121	-1 355 221
----------------------------------	-------------------	-------------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 332 203	-12 977 081
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	185 707 162	187 062 184
---	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	123 325 622	124 680 743
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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier	125 000	125 000
Installationer AC lokaler	128 575	128 575
Summa anskaffningsvärde vid årets början	253 575	253 575
Årets anskaffningar		
Installation el mätare för individuell mätning av el	214 974	0
Motorlås	30 818	0
Summa årets anskaffningar	245 792	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	499 367	253 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-125 000	-125 000
Installationer AC	-77 145	-64 287
	-202 145	-189 288
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer AC	-12 858	-12 828
Installation elmätare för IMD	-21 497	0
Motorlås	-3 082	0
	-37 437	-12 858
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-125 000	-125 000
Installationer AC lokaler	-90 003	-77 145
Installationer elmätare IMD	-21 497	0
Motorlås	-3 082	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-239 582	-202 145
Restvärde enligt plan vid årets slut	259 784	51 430
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer AC	38 572	51 430
Installationer el mätare IMD	193 476	0
Motorlås	27 736	0



Not 11 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	73 500	0
Årets investeringar installation elmätare för individuell mätning av el	141 474	73 500
Omklassificering till inventarier	-214 974	0
Utgående balans	0	73 500

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
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	105 andelar
Bandybollen 2	74 andelar
Bandybollen 3	36 andelar
Totalt andelar	215 andelar

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	943	7 706
Förutbetalda försäkringspremier	6 008	5 330
Förutbetalda driftkostnader	11 662	10 910
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 877	22 253
Förutbetalda avgifter digitala tjänster	42 921	28 866
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 724	35 077
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 133	110 142



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	46 133 676	46 645 428
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-511 752	-511 752
Lån med villkorsändring inom 1 år efter amortering	-30 622 924	-31 134 750
Långfristig skuld vid årets slut	14 999 000	14 998 926

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,50%	2024-03-13	15 333 000	-15 207 750	125 250	0
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-03-01	15 168 678	0	169 752	14 998 926
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-06-03	16 143 750	0	175 000	15 968 750
SBAB	2,75%	2026-09-14	0	15 207 750	41 750	15 166 000
Summa			46 645 428	0	511 752	46 133 676

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 512 tkr enligt plan.

Föreningen har 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 43 575 tkr med nuvarande amorteringsplan.

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	16 401
Skuld sociala avgifter och skatter	26 104	0
Summa övriga skulder	26 104	16 401



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	41 918	307
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 033
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	23 498	0
Upplupna elkostnader	63 526	12 098
Upplupna värmekostnader	24 885	73 213
Upplupna kostnader för renhållning	73 157	77 299
Upplupna styrelsearvoden	71 000	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 949	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	247 641	359 468
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	556 574	615 449

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av den digitala signeringen

Milica Petric-Notstrand

Alexander Bohlin

Anja Lindblad

Greger Persson

Martin Trinh

Camilla Petersen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signeringen

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB





Verification

Transaction 09222115557543848679

Document

Årsredovisning 2024 Brf Eyrafältet 2
Main document
23 pages
Initiated on 2025-04-09 14:16:29 CEST (+0200) by
Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2025-04-14 14:32:06 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)
Riksbyggen
susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Milica Petric Notstrand (MPN)
milica.petric@scb.se



The name returned by Swedish BankID was "Milica Notstrand"
Signed 2025-04-09 14:25:34 CEST (+0200)

Anja Lindblad (AL)
anja.lindblad@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANJA LINDBLAD"
Signed 2025-04-09 14:51:15 CEST (+0200)

Alexander Bohlin (AB)
alexander.bohlin@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALEXANDER BOHLIN"
Signed 2025-04-09 15:20:44 CEST (+0200)

Greger Persson (GP)
greger.persson@bengtsakeri.se



The name returned by Swedish BankID was "Greger Lars Vincent Persson"
Signed 2025-04-09 14:58:20 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543848679

Martin Trinh (MT)

martin-trinh@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARTIN TRINH"

Signed 2025-04-09 14:27:58 CEST (+0200)

Camilla Petersen (CP)

camilla.petersen@lansgarden.se



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Annette Petersen"

Signed 2025-04-11 15:17:54 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅA)

asa.axell@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Åsa Katarina Cronvall Axell"

Signed 2025-04-14 14:32:06 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 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 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.

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 2024 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 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 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 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: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-04-14 12:35:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.