

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen BRF Eyrafältet 1
Org nr: 769621-5925



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eyrafältet 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 2010-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 138 m², vilket motsvarar 14 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bandybollen 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 92 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Isgatan i 3,7 och 11 i Örebro.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
21	50	21	92

Dessutom tillkommer:

Lokaler
3


Varav en lokal är under ombyggnation till 13 st lägenheter

Total tomtarea	1 883 m ²
Total bostadsarea	7 006 m ²
Total lokalarea	1 138 m ²

Årets taxeringsvärde	206 448 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	173 936 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Bergslagen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 126 m². Övriga lokalyta är under ombyggnation till bostäder. 

Föreningens väsentliga lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Örebro kommun	Förskola	1 012	2022-03-31 Uppsagd
Nazmi Fazlijaj	Cykelverkstad	63	2023-09-30
Firma Estref Gashi	Barbershop	63	2023-11-19

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Bandybollen tillsammans med BRF Eyrafältet 2 och Eyrafältet 3. Föreningens andel är 47 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt garageplatser inom området. Föreningens andel kommer troligtvis att justeras upp på grund av ombyggnationen.

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 10 113 tkr och planerat underhåll för 86 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdateras varje år. Planen används för att kunna planera för kommande underhåll både tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att kunna beräkna storleken på det belopp som årligen skall reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 35 502 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 183 tkr (169 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 080 tkr, som är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen, efter beaktande av redan avsatta medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	86 tkr 

Det omfattande reparationsarbetet med terrasserna fortgår även under 2023. Merparten av kostnaderna kommer dock att ersättas av en byggfelsförsäkring.

Föreningen bygger om förskolelokalen till 13 st nya lägenheter som sedan skall säljas.

Vid årets slut var 9 st lägenheter sålda och under våren såldes de övriga. Beräknad färdigställande av lägenheterna och inflyttning i slutet av april och i maj.

Kostnaden för ombyggnationen beräknas bli lite drygt 27 400 tkr. Men föreningen räknar med att försäljningen kommer att ge ett litet överskott.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Öhman	Ordförande	2023
Jan Engdal	Vice ordförande	2023
Irja Börlin	Sekreterare	2024
Mikael Näslund	Ledamot	2024
Peter Ericsson	Ledamot	2024
Stefan Eriksson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lech Kozula	Suppleant	2024
Per Pålsgård	Suppleant	2023
Susanne Wallin	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

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
Marie Lokander, sammankallande	2023
Petra Åkerström	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är -10 264 tkr. Orsaken till det stora underskottet är främst de stora reparationsarbetena med terrasserna.

Styrelsens bedömning är dock att byggfelsförsäkringen kommer att täcka en stor del av reparationskostnaderna som uppgår till drygt 10 miljoner kr .

De totalt 13 st nyupplåtna lägenheterna, är alla sålda och förväntas ge ett likviditetsöverskott under 2023.

Så de extralån som föreningen har tagit under året för att finansiera ombyggnationen, kommer troligtvis att kunna återbetalas under 2023.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 516 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 748 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer och årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 1,6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2023-01-01.

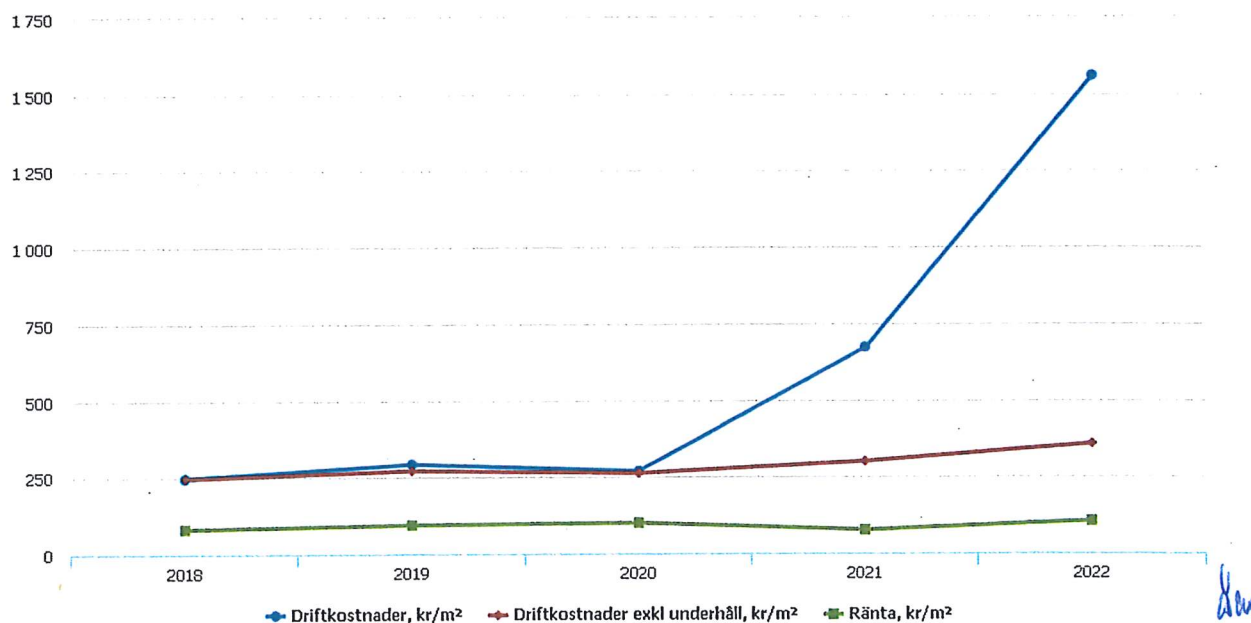
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 027	6 217	6 209	6 172	6 139
Resultat efter finansiella poster	-10 264	-1 848	1 229	935	1 338
Resultat exklusive avskrivningar	-8 748	-332	2 745	2 451	2 853
Soliditet %	64	71	71	71	71
Likviditet %	31	341	359	342	275
Driftkostnader, kr/m ²	1 559	673	269	292	246
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	*357	300	262	271	246
Ränta, kr/m ²	105	76	100	94	81

* Exklusive reparationer 2022



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 370 014	3 142 710	1 493 035	-1 848 076
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 848 076	1 848 076
Reservering underhållsfond		1 080 000	-1 080 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-86 443	86 443	
Årets resultat				-10 263 766
Vid årets slut	175 370 014	4 136 267	-1 348 598	-10 263 766

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-355 041
Årets resultat	-10 263 766
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 080 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 443
Summa	-11 612 364

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 11 612 364

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

g
hax

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	5 027 099	6 216 852	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 022	18 966	
Summa rörelseintäkter		5 293 121	6 235 818	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-12 698 097	-5 479 090	
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 403	-414 481	
Personalkostnader	Not 6	-117 815	-94 094	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 515 591	-1 515 591	
Summa rörelsekostnader		-14 756 906	-7 503 256	
Rörelseresultat		-9 463 785	-1 267 437	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	25 398	13 248	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 832	29 017	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-876 211	-622 903	
Summa finansiella poster		-799 981	-580 638	
Resultat efter finansiella poster		-10 263 766	-1 848 076	
Årets resultat		-10 263 766	-1 848 076	

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	236 132 209	237 647 800
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	18 082 021	161 546
Summa materiella anläggningstillgångar		254 214 230	237 809 346
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 138 000	5 138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 138 000	5 138 000
Summa anläggningstillgångar		259 352 230	242 947 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 269	0
Övriga fordringar	Not 12	87 921	27 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	223 367	175 473
Summa kortfristiga fordringar		316 558	202 537
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 391 517	7 827 149
Summa kassa och bank		2 391 517	7 827 149
Summa omsättningstillgångar		2 708 075	8 029 686
Summa tillgångar		262 060 305	250 977 032

6
2022

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	175 370 014	175 370 014	
Fond för yttre underhåll	4 136 267	3 142 710	
Summa bundet eget kapital	179 506 281	178 512 724	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 348 598	1 493 035	
Årets resultat	-10 263 766	-1 848 076	
Summa fritt eget kapital	-11 612 364	-355 041	
Summa eget kapital	167 893 917	178 157 683	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 216 600	46 216 600
Summa långfristiga skulder		23 216 600	46 216 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	62 250 972	24 250 972
Leverantörsskulder		5 432 244	261 385
Skatteskulder		25 391	129 070
Övriga skulder	Not 16	2 458 746	57 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	782 436	1 903 675
Summa kortfristiga skulder		70 949 788	26 602 749
Summa eget kapital och skulder		262 060 305	250 977 032

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. 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	120
Lokalanpassningar	Linjär	10

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	4 038 780	4 038 780
Hyror, lokaler	592 211	1 902 072
Hyror, garage (fr o m okt-22 även som kostnader)	120 108	0
Bredbandsavgifter	276 000	276 000
Summa nettoomsättning	5 027 099	6 216 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	25 973	18 966
Försäljning begagnad inredning	240 049	0
Summa övriga rörelseintäkter	266 022	18 966

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-86 443	-3 036 708
Reparationer	-10 112 541	-202 264
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 027	-195 020
Samfällighetsavgifter	-69 800	-69 800
Garagehyror (även som intäkter)	-121 875	0
Försäkringspremier	-71 870	-67 281
Bredbandsavgifter	-254 401	-255 384
Återbäring från Riksbyggen	6 600	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-68 991
Obligatoriska besiktningar	-64 875	-146 513
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 325	-8 095
Snö- och halkbekämpning	0	-12 261
Förbrukningsinventarier	0	-38 401
Vatten	-187 289	-173 424
Fastighetsel	-727 654	-422 405
Uppvärmning	-591 988	-619 455
Sophantering och återvinning	-175 765	-161 628
Inre och yttre skötsel	-11 845	-6 759
Summa driftskostnader	-12 698 097	-5 479 090

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-345 033	-330 153
IT-kostnader	-3 187	-2 752
Arvode, yrkesrevisorer	-15 578	-12 151
Övriga förvaltningskostnader	-4 961	-24 540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 037	-18 326
Kontorsmateriel	-7 338	-6 707
Telefon	-9 381	-8 171
Medlems- och föreningsavgifter	-8 832	-8 832
Bankkostnader	-4 508	-1 873
Övriga externa kostnader	-549	-977
Summa övriga externa kostnader	-425 403	-414 481

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön för extraarbete	-14 000	0
Styrelsearvoden	-55 216	-52 976
Sammanträdesarvoden	-26 775	-23 768
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 712	-5 676
Sociala kostnader	-16 112	-11 674
Summa personalkostnader	-117 815	-94 094

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	12 150	0
Andelsutdelning Intresseföreningen	13 248	13 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 398	13 248

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	43 435	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 289	28 878
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	109	138
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 832	29 017

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	175 250 000	175 250 000
Mark	75 000 000	75 000 000
Tillkommande utgifter	521 250	521 250
	250 771 250	250 771 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 771 250	250 771 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 758 576	-11 295 110
Tillkommande utgifter, lokalanpassningar	-364 875	-312 750
	-13 123 451	-11 607 860

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 463 466	-1 463 466
Årets avskrivning tillkommande utgifter, lokalanpassningar	-52 125	-52 125
	-1 515 591	-1 515 591

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 639 042	-13 123 451
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	236 132 208	237 647 799
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	161 027 958	162 491 424
Mark	75 000 000	75 000 000
Tillkommande utgifter lokalanpassningar	104 250	156 375

Taxeringsvärden

Bostäder	190 000 000	160 000 000
Lokaler	16 448 000	13 936 000
Totalt taxeringsvärde	206 448 000	173 936 000
<i>varav byggnader</i>	<i>161 000 000</i>	<i>126 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 448 000</i>	<i>47 736 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Kostnader för ombyggnation av lokal till lägenheter	17 965 583	161 546
Delbetalning installation av elmätare individuell mätning av el	116 438	0
Vid årets slut	18 082 021	161 546

Åker

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
100 st andelar i Bandybollens samfällighetsförening	5 000 000	5 000 000
276 kapitalgarantibevís á 500 kr i Intresseföreningen	138 000	138 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 138 000	5 138 000

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 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	295	13 605
Andra kortfristiga fordringar	87 626	13 459
Summa övriga fordringar	87 921	27 064

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 250	46 245
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 082	85 435
Förutbetald bredbandsavgifter	42 842	42 842
Förutbetalda garageplatser samfälligheten	40 503	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 691	952
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 367	175 473

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Placerade likvida medel på räntebärande konto	84 627	5 577 338
Övriga bankmedel	3 182	318 834
Transaktionskonto	2 303 709	1 930 978
Summa kassa och bank	2 391 517	7 827 149

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	85 467 572	70 467 572
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Lån med villkorsändring inom 1 år	62 250 972	24 250 972
Långfristig skuld vid årets slut	23 216 600	46 216 600

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,73%	2022-12-01	24 250 972	-24 250 972	0	0
NORDEA	2,93%	2023-12-01	0	24 250 972	0	24 250 972
NORDEA	3,07%	2023-09-27	0	15 000 000	0	15 000 000
NORDEA	2,73%	2023-12-12	23 000 000	0	0	23 000 000
SBAB	0,63%	2024-12-11	23 216 600	0	0	23 216 600
Summa			70 467 572	15 000 000	0	85 467 572

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen villkorsändra tre sina av sina lån, varför den delen av skulden är att betrakta som kortfristig skuld.

Under året har föreningen upptagit ett nytt lån på 15 000 000 kr för att finansiera ombyggnationen.

Förhoppningen är att föreningen skall kunna återbetala nyupptagna lån under 2023, när slutbetalningarna för lägenheterna kommit föreningen tillhanda.

Total låneskuld om 5 år beräknas därför vara 70 468 tkr.

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	12 746	54 966
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 681
Inbetald handpenning sålda lägenheter	2 446 000	0
Summa övriga skulder	2 458 746	57 647

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	102 466	24 840
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 798	741 785
Upplupna elkostnader	99 526	141 904
Upplupna värmekostnader	96 260	111 722
Upplupna kostnader för renhållning	90 518	81 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 018
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 868	777 105
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	782 436	1 903 675

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Ombyggnationen av förskolelokalen har slutförts under april-maj 2023. Samtliga 13 st nya lägenheter är sålda till ett försäljningsvärde om 33,3 miljoner kr och inflyttning sker med början april -maj och sista inflyttning sker i början av juli månad.

Föreningen beräknas kunna göra ett likviditetsmässigt överskott av upplåtelseerna.

Och därför styrelsen har förhoppningar att kunna lösa de tre extra lån upptagits i samband med ombyggnationen. (15 miljoner 2022 och 20 miljoner under 2023)

Reparationsarbetena med terrasserna i hus 1 har också avslutats under våren. Kostnaderna beräknas bli lite drygt 10 miljoner och byggförsäkringen skall täcka merparten av kostnaderna.

Föreningen påbörjar nästa etapp, hus 2 under våren 2023.

Under 2023 kommer också individuell mätning av el att införas. *lak*

Styrelsens underskrifter

Örebro 2023-05-09

Ort och datum



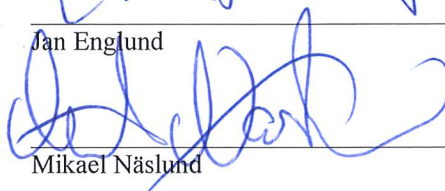
Mats Öhman



Jan Englund



Irja Börjén



Mikael Näslund

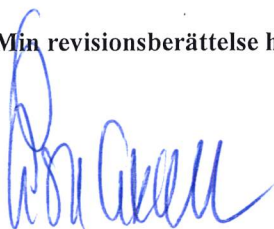


Peter Ericsson



Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-16



Åsa Axell

Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Riksbyggen Eyrafältet 1, org.nr. 769621-5925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riksbyggen Eyrafältet 1 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.

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 Riksbyggen Eyrafältet 1 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 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 revisionsssed 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 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 16 maj 2023



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Eyrafältet 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Eyrafältet 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

