
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Eyrafältet 1
Org nr: 769621-5925



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eyrafältet 1 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 2010-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 126 m², vilket motsvarar 1,5 % av fastighetens yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bandybollen 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 105 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Isgatan i 3,7 och 11 i Örebro.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	1	26	53	24	105

Dessutom tillkommer:

Lokaler

2

Under året har 13st nya lägenheter byggts i den tidigare förskolelokalen

Total tomtarea	1 883 m ²
Total bostadsarea	7 971 m ²
Total lokalarea	126 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Bergslagen.

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

Föreningens väsentliga lokalavtal



Verksamhet	Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Nazmi Fazlijaj	Cykelverkstad	63	2024-12-31
Firma Estref Gashi	Barbershop	63	2025-02-19

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 att föreningens lägenhetsantal har ökat.

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 14 022 tkr och planerat underhåll för 106 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har en upprättad underhållsplan. Den används för att kunna 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.

Eftersom föreningen med all sannolikhet kommer att gå över till redovisningsmetod K3 inom de närmsta 10 åren, har styrelsen valt att avsätta efter den rekommenderade avsättningen till fonden för kommande underhåll för 10 år framåt, i stället för 30 år framåt som man gjort tidigare år.

Detta på grund av att man vid övergång till K3 inte kan använda avsatta medel i fonden till fullo. Genom förändringen så kan föreningen sätta av 3 200 tkr som den 30 åriga rekommenderade planen visar.

Enligt underhållsplanen för de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 505 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 350 tkr (169 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 950 tkr, som är den rekommenderade avsättningen enligt planen, efter beaktande av redan avsatta medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll tvättstuga	70 tkr
Belysning	36 tkr

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	2024
Jan Englund	Vice ordförande	2025
Irja Börlin	Sekreterare	2024
Peter Ericsson	Ledamot	2024
Mikael Näslund	Ledamot	2024
Stefan Eriksson	Ledamot	Utses av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lech Kozula	Suppleant	2024
Niclas Alm	Suppleant	2025
Per Pålsgård	Suppleant	2025
Susanne Wallin	Suppleant	Utses av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Lokander (sammankallande)	2024
Petra Åkerström	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mycket har hänt i föreningen under 2023.

Under 2023 har 13 st nyupplåtna lägenheter färdigställt i de tidigare förskolelokalerna. Samtliga lägenheter har sålts och inflyttning har skett under perioden maj-juli.

Projektet med ombyggnad av förskolelokalerna har gett föreningen ett ekonomiskt likviditetsöverskott på 4,9 miljoner kr under 2022 och 2023. Försäljningen har däremot inte haft någon resultat effekt eftersom kostnaderna aktiveras som tillgångar och insatser/upplåtelseavgifter som eget kapital.

Under 2022 uppdagades ett konstruktionsfel i föreningens fasader och terrasser med vattenläckor som följd. Hittills har hus 1 och hus 2 åtgärdats för ca 12 miljoner kr per huskropp. Föreningen har efter förhandlingar med försäkringsbolaget beviljats ersättning för skadorna med 22,2 miljoner kronor för de kostnader som hitintills redovisats in 23,1 miljoner kr, efter avdrag för självrisk 0,5 miljoner kr per hus. Båda försäkringsersättningarna har intäktsförts under 2023.

De följdskador som uppkommit i samband med felet i några lägenheter i båda husen skall också ersättas av försäkringsbolaget och dessa håller på att sammanställas för att lämnas in till försäkringsbolaget.

Under 2024 kommer det tredje och sista huset att åtgärdas, och föreningen räknar med ett liknande utfall vad det gäller både kostnad och försäkringsersättning

Under 2023 har den första försäkringsersättningen utbetalats på 10,7 miljoner kr för hus 1 och under våren/sommaren 2024 utbetalas andra på ersättningen för hus 2 ut på 11,4 miljoner kr.

Under året har föreningen återbetalat två av de tre extralån som föreningen har tagit för att finansiera ombyggnationen och reparationerna

Årets resultat är + 6,1 miljoner kr

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 nyupplåtelser skett och 11 överlåtelser av bostadsrätter (föregående år 9 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Och efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 7% från och med 2024-03-01.

Enbart årsavgiften 2023 uppgick i genomsnitt till 568 kr/m²/år inklusive de nya lägenheterna.

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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 437	5 027	6 217	6 209	6 172
Resultat efter finansiella poster*	6 168	-10 264	-1 848	1 229	935
Resultat exkl avskrivningar	7 813	-8 748	-332	2 745	2 451
Soliditet %*	71	64	71	71	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter**	88	82	69	69	69
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	606	616	580	580	580
Driftkostnader kr/kvm	2 115	1 559	677	270	294
Driftkostnader exkl reparationer kr/kvm**	384	357	302	263	273
Energikostnad kr/kvm*	172	186	150	103	122
Underhållsfond kr/kvm	615	508	388	616	476
Sparande kr/kvm*	-85	156	334	346	324
Ränta kr/kvm	317	108	77	101	94
Skuldsättning kr/kvm*	9 938	10 495	8 703	8 800	8 896
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 095	12 199	8 840	8 939	9 037
Räntekänslighet %*	16,7	19,8	16,3	16,5	16,7

* obligatoriska nyckeltal

**Exklusive extraordinära intäkter och kostnader

BOA och LOA har ändrats under 2023 på grund av ombyggnation till lägenheter

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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 195 000	14 175 014	4 136 267	-1 348 598	-10 263 766
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-10 263 766	10 263 766
Reservering underhållsfond			950 000	-950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-105 677	105 677	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	21 997 745	11 302 255			
Årets resultat					6 167 547
Vid årets slut	183 192 745	25 477 269	4 980 590	-12 456 687	6 167 547

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 612 364
Årets resultat	6 167 547
Årets fondreservering enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 677
Summa	-6 289 140

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 289 140**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 436 548	5 027 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 449 019	266 022
Summa rörelseintäkter		27 885 567	5 293 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 122 244	-12 698 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-468 973	-425 403
Personalkostnader	Not 6	-165 844	-117 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 645 190	-1 515 591
Summa rörelsekostnader		-19 402 251	-14 756 906
Rörelseresultat		-8 483 316	-9 463 785
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	2 760	25 398
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	248 738	50 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 567 267	-876 211
Summa finansiella poster		-2 315 769	-799 981
Resultat efter finansiella poster		6 167 547	-10 263 766
Årets resultat		6 167 547	-10 263 766

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	262 869 295	236 132 209
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	124 527	18 082 021
Summa materiella anläggningstillgångar		262 993 822	254 214 230
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 138 000	5 138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 138 000	5 138 000
Summa anläggningstillgångar		268 131 822	259 352 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 849	5 269
Övriga fordringar	Not 12	1 117	87 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	11 709 587	223 367
Summa kortfristiga fordringar		11 716 553	316 558
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	13 029 895	2 391 517
Summa kassa och bank		13 029 895	2 391 517
Summa omsättningstillgångar		13 289 448	2 708 075
Summa tillgångar		292 878 269	262 060 305

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	208 670 014	175 370 014	
Fond för yttre underhåll	4 980 590	4 136 267	
Summa bundet eget kapital	213 650 604	179 506 281	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-12 456 687	-1 348 598	
Årets resultat	6 167 547	-10 263 766	
Summa fritt eget kapital	-6 289 140	-11 612 364	
Summa eget kapital	207 361 464	167 893 917	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	23 216 600
Summa långfristiga skulder		0	23 216 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	80 467 572	62 250 972
Leverantörsskulder		2 122 516	5 432 244
Skatteskulder		82 938	25 391
Övriga skulder	Not 16	12 499	2 458 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 831 280	782 436
Summa kortfristiga skulder		85 516 805	70 949 788
Summa eget kapital och skulder		292 878 269	262 060 305

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 167 547	-10 263 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 645 190	1 515 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 812 737	-8 748 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-11 399 995	-114 021
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 649 583	6 347 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 236 841	-2 515 157
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-10 416 693	-17 804 037
Investeringar i pågående installation IMD	-8 089	-116 438
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 424 782	-17 920 475
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 000 000	15 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	33 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 300 000	15 000 000
Årets kassaflöde	10 638 378	-5 435 632
Likvida medel vid årets början	2 391 517	7 827 149
Likvida medel vid årets slut	13 029 895	2 391 517

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 527 590	4 038 780
Bredbandsavgifter*	301 211	276 000
Hyror, lokaler	152 724	592 211
Hyror, garage (fr o m okt-22 och även som kostnader)	457 500	120 108
Rabatter årsavgift	-4 277	0
Elavgifter	1 800	0
Summa nettoomsättning	5 436 548	5 027 099

*Ingår i nyckeltalet för årsavgift/m²

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	35 443	25 973
Vidarefakturerade kostnader	8 600	0
Försäljning begagnad inredning	0	240 049
Erhållet elstöd	168 211	0
Försäkringsersättning byggförsäkring *	22 186 677	0
Övriga försäkringsersättningar	50 087	0
Summa övriga rörelseintäkter	22 449 019	266 022

*Ingår ej i nyckeltalsberäkningen

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-105 677	-86 443
Reparationer byggförsäkring *	-13 577 983	-9 936 008
Övriga reparationer	-444 102	-176 533
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-222 027	-222 027
Samfällighetsavgifter	-69 800	-69 800
Garagehyror (även som intäkter)	-489 300	-121 875
Försäkringspremier	-84 397	-71 870
Bredbandsavgifter	-304 662	-254 401
Återbäring från Riksbyggen	5 600	6 600
Obligatoriska besiktningar	-77 219	-64 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 090	-6 325
Vatten	-208 830	-187 289
Fastighetsel	-418 623	-727 654
Uppvärmning	-763 355	-591 988
Sophantering och återvinning	-193 066	-175 765
Inre och yttre skötsel	-167 711	-11 845
Summa driftskostnader	-17 122 244	-12 698 097

*Ingår ej i nyckeltalsberäkningen

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-365 765	-345 033
IT-kostnader	-2 951	-3 187
Arvode, yrkesrevisorer	-19 442	-15 578
Övriga förvaltningskostnader	-9 916	-4 961
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 758	-26 037
Kontorsmateriel	-9 546	-7 338
Telefon	-8 357	-9 381
Medlems- och föreningsavgifter	-8 832	-8 832
Bankkostnader	-5 257	-4 508
Advokat och rättegångskostnader	-3 739	0
Övriga externa kostnader	-1 411	-549
Summa övriga externa kostnader	-468 973	-425 403

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-56 028	-55 216
Sammanträdesarvoden	-21 012	-26 775
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 864	-5 712
Ersättning för extraarbete enligt stämmobeslut	-57 300	-14 000
Sociala kostnader	-27 640	-16 112
Summa personalkostnader	-165 844	-117 815

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	0	12 150
Andelsutdelning Intresseföreningen	2 760	13 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 760	25 398

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 084	43 435
Ränteintäkter från likviditetsplacering	241 260	7 289
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	572	109
Övriga ränteintäkter	822	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	248 738	50 832

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	175 250 000	175 250 000
Mark	75 000 000	75 000 000
Tillkommande utgifter	521 250	521 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 771 250	250 771 250
Årets anskaffningar		
Kostnader för ombyggnation av lokal till lägenheter	10 416 693	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	17 965 583	0
Summa anskaffningar under året	28 382 276	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	279 153 526	250 771 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 222 042	-12 758 576
Tillkommande utgifter	-417 000	-364 875
	-14 639 042	-13 123 451
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 593 065	-1 463 466
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-52 125	-52 125
	-1 645 190	-1 515 591
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 284 231	-14 639 042
Restvärde enligt plan vid årets slut	262 869 295	236 132 208
Varav		
Byggnader	187 817 170	161 027 958
Mark	75 000 000	75 000 000
Tillkommande utgifter	52 125	104 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	161 027 958	161 027 958
Lokaler	16 448 000	16 448 000
Totalt taxeringsvärde	206 448 000	206 448 000
<i>varav byggnader</i>	<i>161 000 000</i>	<i>161 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 448 000</i>	<i>45 448 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans vid årets början	18 082 021	161 546
Kostnader för ombyggnation av lokal till lägenheter*	-17 965 583	17 804 037
Delbetalning installation av elmätare individuell mätning av el	8 089	116 438
Utgående balans vid årets slut	124 527	18 082 021

*Ombyggnationen av 13 st lägenheter som färdigställts under året redovisas under byggnader

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
100 st andelar i Bandybollens samfällighetsförening	5 000 000	5 000 000
276 kapitalgarantibeväs 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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 117	295
Andra kortfristiga fordringar	0	87 626
Summa övriga fordringar	1 117	87 921

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen försäkringsersättning	11 457 000	0
Förutbetalda försäkringspremier	61 670	51 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 067	87 082
Förutbetalda bredbandsavgifter	50 038	42 842
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 109	1 691
Förutbetalda garageplatser samfälligheten	40 703	40 503
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 709 587	223 367

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Placerade likvida medel på räntebärande konto	10 241 887	84 627
Företagskonto	221 384	3 182
Transaktionskonto	2 566 625	2 303 709
Summa kassa och bank	13 029 895	2 391 517

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	80 467 572	85 467 572
Varav kortfristig del av lån	80 467 572	62 250 972
Långfristig skuld vid årets slut	0	23 216 600

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,81%	2023-06-26	15 000 000	0	15 000 000	0
NORDEA	3,76%	2023-06-29	0	10 000 000	10 000 000	0
NORDEA	4,35%	2024-12-02	24 250 972	0	0	24 250 972
SBAB	0,63%	2024-12-11	23 216 600	0	0	23 216 600
NORDEA	4,33%	2024-12-12	23 000 000	0	0	23 000 000
NORDEA	4,56%	2024-01-10	0	10 000 000	0	10 000 000
Summa			85 467 572	20 000 000	25 000 000	80 467 572

*Senast kända räntesatser

Föreningen har 4 st lån med villkorsändring under nästa år. Lånen skall redovisas som kortfristiga lån trots att föreningen inte har för avsikt att lösa dem under nästkommande år.

Under året har föreningen löst två av de tre lån man upptagit i samband med ombyggnationen av 13 nya lägenheter. Förhoppningen är att föreningen även skall kunna återbetala även det tredje lånet på 10 miljoner kronor när alla byggfelsåtgärder är avslutade och försäkringsersättning erhållits för reparationskostnaderna.

Total låneskuld om 5 år beräknas vara 80,5 miljon kronor.

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	12 499	12 746
Handpenning sålda lägenheter	0	2 446 000
Summa övriga skulder	12 499	2 458 746

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	251 301	102 466
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 823 250	8 798
Upplupna elkostnader	27 873	99 526
Upplupna värmekostnader	140 304	96 260
Upplupna kostnader för renhållning	97 266	90 518
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	71 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	420 036	384 868
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 831 280	782 436

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under våren 2024 har följdskador i ett antal lägenheter i hus 1 och 2 åtgärdats. Reglering av dessa kostnader med försäkringsbolaget kommer att ske under 2024.

Reparationerna för hus 3 har också påbörjats och dessa arbeten kommer att slutföras under hösten 2024. Kostnaden beräknas bli ungefär lika stor som på de två första husen ca 12 miljoner kr och ersättningen för detta på ca 11,5 miljon kronor efter avdrag för självrisk.

Under våren/sommaren betalas ersättningen för hus 2 ut med 11,4 miljoner kr ut.

Under 2024 har också individuell mätning av el införts.

Arbetena för hus 1 och 2 har medfört skador på både planteringar utmed husen samt ytskikt i entrédelarna för respektive hus. Återplantering kommer att ske med en lägre buske för att ge mer ljus in mot fasaderna. I entréerna kommer väggar målas och belysningen ses över.

Styrelsen har signerat digitalt

Mats Öhman

Jan Englund

Irja Börlin

Mikael Näslund

Peter Ericsson

Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557519712765

Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Eyrafältet 1
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-06-11 16:21:18 CEST (+0200) av Susanne Wallin (SW)
Färdigställt 2024-06-12 15:20:57 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Mats Öhman (MÖ)
mats.o.ohman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Olof Öhman"
Signerade 2024-06-11 21:08:22 CEST (+0200)

Jan Englund (JE)
jan.englund@vap.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Olof Englund"
Signerade 2024-06-11 23:21:06 CEST (+0200)

Irja Börnin (IB)
irjah.borlin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRJA BÖRLIN"
Signerade 2024-06-12 08:50:14 CEST (+0200)

Peter Ericsson (PE)
peter.ericsson@peric.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER OLOV ERICSSON"
Signerade 2024-06-11 16:36:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519712765

Mikael Näslund (MN)
mnaslund6651@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL NÄSLUND"
Signerade 2024-06-11 16:26:21 CEST (+0200)

Stefan Eriksson (SE)
stefan.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Erik Stefan Eriksson"
Signerade 2024-06-11 16:24:41 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2024-06-12 15:20:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 2023 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 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 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 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: 20.93.xxx.xxx

2024-06-12 12:59:00 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 tidsstämplat 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/validator>

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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel 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

