

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Eyrafältet 1  
Org nr: 769621-5925



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eyrafältet 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 m<sup>2</sup>, 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

Total tomtarea	1 883 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 006 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 138 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	173 936 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 472 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Bergslagen.

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

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Örebro kommun	Förskola	1 012	2022-03-31
Nazmi Fazlijaj	Cykelverkstad	63	2020-09-30
Firma Estref Gashi	Barbershop	63	2022-11-19

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro.

Föreningen är delaktig i Bandybollens samfällighetsförening tillsammans med Brf Eyrafältet 2 och Brf Eyrafältet 3. Föreningens andel är 47 procent.

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är nu 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.

## 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 512 tkr och planerat underhåll för 169 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningen har under verksamhetsåret uppdaterat sin underhållsplan som 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 38 926 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 298 tkr (185 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 205 tkr som är den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden efter beaktande av redan avsatta medel.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Omfogning delar av fasad	169 tkr <i>How</i>

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mats Öhman	Ordförande	2021
Camilla Strömberg	Vice ordförande	2020
Irja Börlin	Sekreterare	2020
Lech Kozula	Ledamot	2021
Stefan Eriksson	Ledamot	Utses av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Birgitta Restadh	Suppleant	2021
Mikael Näslund	Suppleant	2020
Per Pålsgård	Suppleant	2021
Susanne Wallin	Suppleant	Utses av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åsa Axell , BoRevision AB	Revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Mårtensson (sammanställande)	2020
Tommy Karlsson	2020
Jan Englund	2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årets resultat är 935 tkr och det är 403 tkr lägre än föregående år p.g.a. att driftkostnaderna och räntekostnaderna har varit högre under året.

Största anledningen till detta är att man haft högre kostnader för underhåll och reparationer samt att räntekostnaderna har ökat, p.g.a. att den rörliga räntan på två av föreningens lån har ökat under året.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 516 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 451 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

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

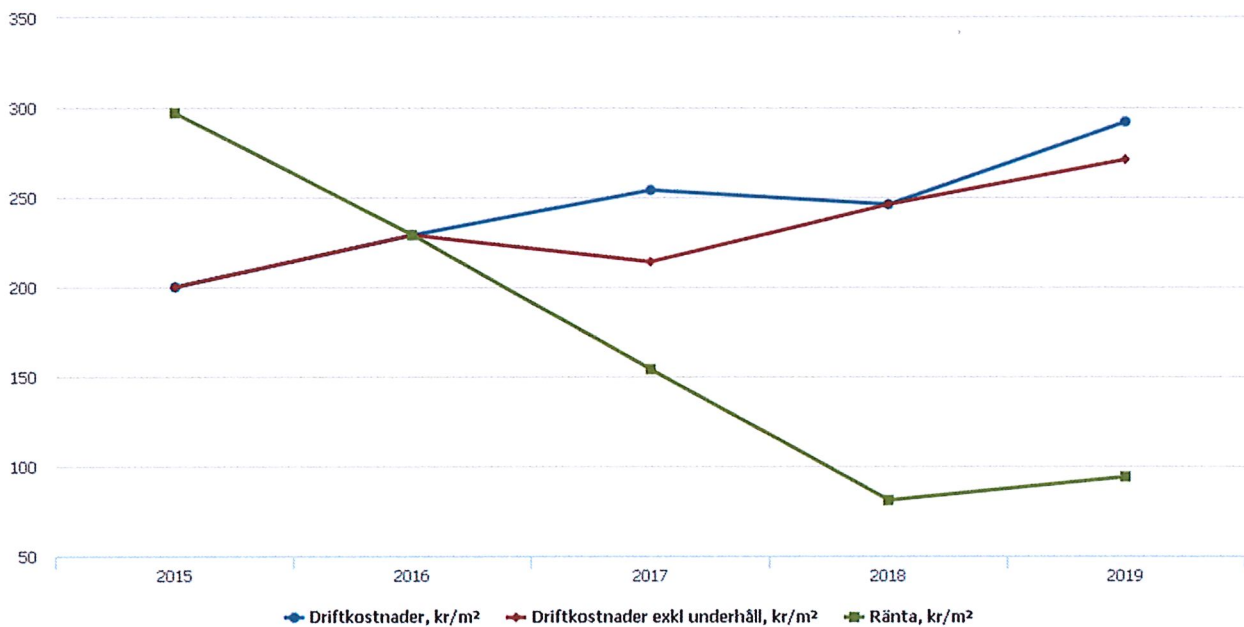
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 172	6 139	6 111	6 080	6 031
Resultat efter finansiella poster	935	1 338	579	481	-126
Resultat exklusive avskrivningar	2 451	2 853	2 095	1 997	1 390
Soliditet %	71	71	69	69	69
Likviditet %	342	275	223	177	114
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	292	246	254	229	200
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	271	246	214	229	200
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	94	81	154	229	297



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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 370 014	2 817 560	-1 684 006	1 337 577
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 337 577	-1 337 577
Reservering underhållsfond		1 205 000	-1 205 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-168 966	168 966	
Årets resultat				935 133
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 370 014</b>	<b>3 853 594</b>	<b>-1 382 463</b>	<b>935 133</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-346 429
Årets resultat	935 133
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 205 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 966
<b>Summa efter avsättningar</b>	<b>-447 330</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -447 330

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 171 618	6 138 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 123	36 618
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 208 741</b>	<b>6 175 314</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 378 005	-2 005 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 815	-543 899
Personalkostnader	Not 6	-94 001	-126 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 515 591	-1 515 591
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 522 412</b>	<b>-4 190 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 686 329</b>	<b>1 984 580</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 281	15 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 477	-662 626
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-751 196</b>	<b>-647 003</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>935 133</b>	<b>1 337 577</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>935 133</b>	<b>1 337 577</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	240 678 981	242 194 571
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>240 678 981</b>	<b>242 194 571</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 138 000	5 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 138 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>245 816 981</b>	<b>247 194 571</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 098	28 444
Övriga fordringar	Not 10	540	20 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 851	164 235
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 489</b>	<b>212 938</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	5 837 588	3 999 902
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 837 588</b>	<b>3 999 902</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 952 077</b>	<b>4 212 840</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>251 769 058</b>	<b>251 407 411</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	175 370 014	175 370 014	
Fond för yttre underhåll	3 853 594	2 817 560	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>179 223 608</b>	<b>178 187 574</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 382 463	-1 684 006	
Årets resultat	935 133	1 337 577	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-447 330</b>	<b>-346 429</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>178 776 279</b>	<b>177 841 146</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	71 251 168	72 034 764
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 251 168</b>	<b>72 034 764</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	783 596	783 596
Leverantörsskulder		106 693	218 162
Skatteskulder		28 942	4 302
Övriga skulder	Not 14	94 564	2 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	727 816	523 159
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 741 611</b>	<b>1 531 501</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>251 769 058</b>	<b>251 407 411</b>

# 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 038 780	4 038 780
Hyror, lokaler	1 864 389	1 826 432
Rabatter	-7 551	-2 516
Bredbandsavgifter	276 000	276 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 171 618</b>	<b>6 138 696</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fakturerade avgifter och kostnader	37 123	36 618
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>37 123</b>	<b>36 618</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-168 966	0
Reparationer	-512 082	-264 884
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 360	-114 720
Försäkringspremier	-58 744	-55 012
Bredbandsavgifter	-255 023	-259 294
Obligatoriska besiktningar	-66 590	-56 889
Snö- och halkbekämpning	-45 164	-38 589
Förbrukningsinventarier	-20 103	-18 900
Vatten	-131 515	-117 189
Fastighetsel	-302 483	-263 316
Uppvärmning	-550 339	-693 125
Sophantering och återvinning	-117 771	-123 106
Yttre skötsel	-9 866	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 378 005</b>	<b>-2 005 024</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-324 469	-315 418
Förvaltningsarvode samfälligheten	-130 000	-130 000
IT-kostnader	-2 767	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 754	-11 908
Övriga förvaltningskostnader	-9 439	-12 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 244	-33 077
Kontorsmateriel	-7 154	-6 931
Telefon	-10 132	-10 203
Medlems- och föreningsavgifter	-8 832	-8 832
Bankkostnader	-2 023	-3 287
Övriga externa kostnader	0	-12 018
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-534 815</b>	<b>-543 899</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-56 420	-81 900
Sammanträdesarvoden	-17 732	-17 050
Sociala kostnader	-19 849	-27 270
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-94 001</b>	<b>-126 220</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 257	8 240
Återbäring Länsförsäkringar	0	6 822
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 024	561
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 281</b>	<b>15 623</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	175 250 000	175 250 000
Mark	75 000 000	75 000 000
Tillkommande utgifter, lokalanpassningar	521 250	521 250
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>250 771 250</b>	<b>250 771 250</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-8 368 179	-6 904 713
Tillkommande utgifter, lokalanpassningar	-208 500	-156 375
	<b>-8 576 679</b>	<b>-7 061 088</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 463 466	-1 463 466
Årets avskrivning tillkommande utgifter, lokalanpassningar	-52 125	-52 125
<b>Summa avskrivningar under året</b>	<b>-1 515 591</b>	<b>-1 515 591</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-10 092 270**      **-8 576 679****Restvärde enligt plan vid årets slut****240 678 981**      **242 194 571****Varav**

Byggnader	165 418 356	166 881 821
Mark	75 000 000	75 000 000
Tillkommande utgifter, lokalanpassningar	260 625	312 750

**Taxeringsvärden**

Bostäder	160 000 000	121 000 000
Lokaler	13 936 000	11 472 000

**Totalt taxeringsvärde****173 936 000**      **132 472 000***varav byggnader*      126 200 000      104 600 000*varav mark*      47 736 000      27 872 000*How*

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
100 st andelar i Bandybollens Samfällighetsförening	5 000 000	5 000 000
276 st kapitalgarantibevis á 500 kr i Intresseföreningen	138 000	0
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 138 000</b>	<b>5 000 000</b>

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
<b>Totalt andelar</b>	<b>212 andelar</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	540	560
Momsfordringar	0	10 867
Andra kortfristiga fordringar	0	8 832
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>540</b>	<b>20 259</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 699	0
Förutbetalda försäkringspremier	40 811	38 339
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	81 117
Förutbetalda bredbandsavgifter	42 504	42 504
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 838	2 275
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>95 851</b>	<b>164 235</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto	3 524 765	2 517 18
Transaktionskonto	1 993 878	1 188 507
Övriga bankmedel	318 945	294 377
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 837 588</b>	<b>3 999 902</b>

*Max*

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inteckningslån	72 034 764	72 818 360
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-783 596	-783 596
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>71 251 168</b>	<b>72 034 764</b>

Tabell nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,94%	2020-12-01	24 776 600	0	520 000	24 256 600
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-12-01	25 041 760	0	263 596	24 778 164
NORDEA	0,77%	2023-12-12	23 000 000	0	0	23 000 000
<b>Summa</b>			<b>72 818 360</b>	<b>0</b>	<b>783 596</b>	<b>72 034 764</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 784 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 3 920 tkr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skuld för moms	92 312	0
Avräkning hyror och avgifter	2 252	2 282
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>94 564</b>	<b>2 282</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	28 853	35 948
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	145 044	0
Upplupna elkostnader	29 336	29 333
Upplupna värmekostnader	85 019	107 865
Upplupna kostnader för renhållning	58 940	48 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 991	20 137
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	367 633	281 784
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>727 816</b>	<b>523 159</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



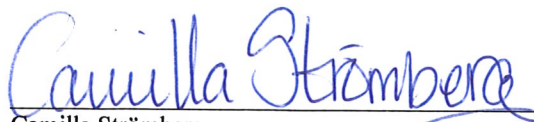
**Styrelsens underskrifter**

Jönköping 2020-05-19

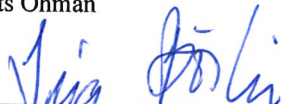
Ort och datum



Mats Öhman



Camilla Strömberg



Irja Börlin

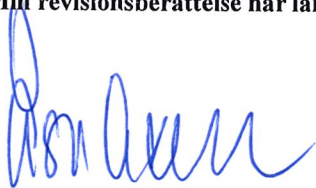


Lech Kozula



Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 20/5 2020



Åsa Axell

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 2019.

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 2019 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 Riksbyggen Eyrafältet 1 för år 2019 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 20 maj 2020



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

