

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Eyrafältet 3

Org.nr. 769624-0956

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	6

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Företagets säte är Örebro.

#### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 105 350	2 101 806	2 101 788	522 447
Resultat efter finansiella poster	-490 441	-1 188 329	-217 943	-220 653
Soliditet (%)	76,48	75,42	75,50	74,80

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 511 000	97 000	-1 783 119
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		97 000	-97 000
Årets resultat			-490 441
Belopp vid årets utgång	86 511 000	194 000	-2 370 560

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 880 119
Årets resultat	-490 441
	<hr/>
	-2 370 560

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	97 000
Balanseras i ny räkning	-2 467 560
	<hr/>
	-2 370 560

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

M  
L

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 105 350	2 101 806
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 105 350</u>	<u>2 101 806</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-675 867	-1 247 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 380 351	-1 388 231
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 056 218</u>	<u>-2 635 410</u>
<b>Rörelseresultat</b>		49 132	-533 604
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-539 573	-654 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-539 573</u>	<u>-654 725</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-490 441	-1 188 329
<b>Resultat före skatt</b>		-490 441	-1 188 329
<b>Årets resultat</b>		<b>-490 441</b>	<b>-1 188 329</b>

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	104 431 474	106 301 514
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		104 431 474	106 301 514
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i samfällighet	3	4 000 000	4 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		4 000 000	4 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		108 431 474	110 301 514
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		777	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 194	36 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		44 971	36 829
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 793 110	2 129 732
<b>Summa kassa och bank</b>		1 793 110	2 129 732
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 838 081	2 166 561
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 269 555</b>	<b>112 468 075</b>

## BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 511 000	86 511 000
Fond för yttre underhåll	194 000	97 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>86 705 000</b>	<b>86 608 000</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 880 119	-594 790
Årets resultat	-490 441	-1 188 329
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 370 560</b>	<b>-1 783 119</b>

##### Summa eget kapital

84 334 440

84 824 881

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut	25 443 520	25 705 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 443 520</b>	<b>25 705 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	263 240	265 000
Förskott från kunder	4 213	0
Leverantörsskulder	105 974	159 315
Skatteskulder	3 179	232 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 989	1 281 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>491 595</b>	<b>1 938 194</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 269 555

112 468 075

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50

### Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 992 156	108 992 156
Försäljningar/utrangeringar	-489 689	0
Utgående anskaffningsvärden	108 502 467	108 992 156
Ingående avskrivningar	-2 690 642	-1 302 411
Årets avskrivningar	-1 380 351	-1 388 231
Utgående avskrivningar	-4 070 993	-2 690 642
Redovisat värde	104 431 474	106 301 514

### Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000 000	4 000 000
Utgående anskaffningsvärden	4 000 000	4 000 000
Redovisat värde	4 000 000	4 000 000

### Not 4 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än 5 år	24 390 560	24 910 000

### Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

### Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Örebro 2018-03-02

  
Patrick Hjalmarsson

  
Bo Sandberg

  
Åke Gerhardsson

  
Fatma Bäckman

  
Hampus Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/3 -2018

  
Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eyrafältet 3, org.nr 769624-0956

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eyrafältet 3 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eyrafältet 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2018-03-08



Stefan Johansson

Auktoriserad revisor