

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Eyrafältet 1  
Org nr: 769621-5925



## DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning.  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande.  
.....

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eyrafältet 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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	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 1 138m<sup>2</sup>

## Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalyror 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. 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.

Föreningens fastighet är delägare i Samfälligheten Bandybollen tillsammans med närliggande fastigheter som ägs av BRF Eyrafältet 2 och Eyrafältet 3. Föreningens andel är 47 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt garageplatser inom området.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 244 tkr och underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdateras varje år. Planen 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.

Underhållsplanen visar att underhållskostnaderna för de närmaste 30 åren beräknas uppgå till 39 528 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 318 tkr (162 kr/m<sup>2</sup> inklusive lokalytorna).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 190 tkr, som är planens rekommenderade avsättningen efter beaktande av redan avsatta medel.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer portkoder	54 tkr

#### Kommande underhåll

Under 2021 kommer fogning och tätning av skarvar utföras för en beräknad kostnad av 2 miljoner kronor. *JAK*

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
Lech Kozula	Vice ordförande	2021
Irja Börlin	Sekreterare	2022
Mikael Näslund	Ledamot	2022
Stefan Eriksson	Ledamot	Utses av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Restadh	Suppleant	2021
Jan Englund	Suppleant	2022
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	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Mårtensson (sammankallande)	2020
Tommy Karlsson	2020
Marie Lokander	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 + 1 299 tkr och det är 294 tkr bättre än föregående år..

Under året har en del av de gemensamma kostnaderna i samfälligheten omfördelats efter andel ägande vilket resulterat i något högre kostnad för föreningen. Bland annat så har fastighetsskatten fördelats och skall betalas av respektive förening. Men samfällighetsavgiften har sänkts i samma belopp.

Räntekostnaderna har varit högre än föregående år, på grund av att föreningen haft rörliga räntor med räntetak. Lånen har nu tecknats om till väldigt förmånlig ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förbättrats ytterligare från 342% till 359%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 516 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 745 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 138 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 14 % av fastighetens uthyrningsbara yta. 

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer.  
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer och årets avgående medlemmar till 20 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 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 2020 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m<sup>2</sup>/år.

### Information från styrelsen

Det gångna året har för styrelsen varit intensivt där den stora frågan har varit vad vi ska göra med förskolans lokaler. Örebro kommun har sagt upp avtalet som sträcker sig till och med 2022-03-31.

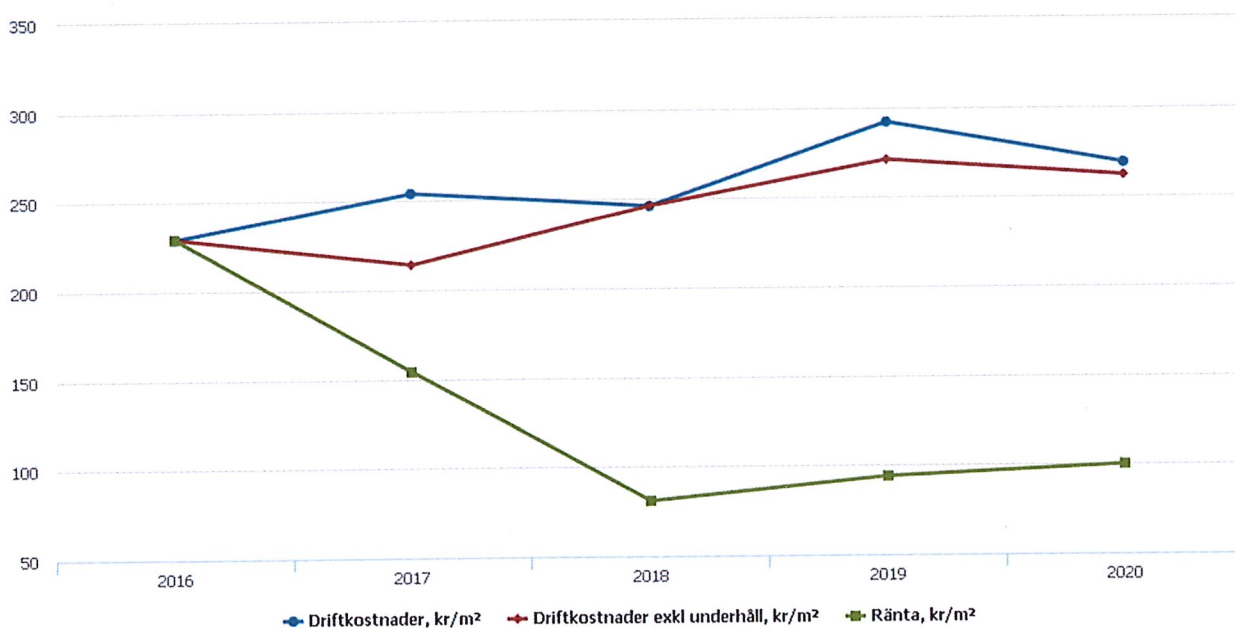
Anledningen till detta är att kommunens detaljplan säger att lokalerna endast får innehålla lägenheter eller kontor. Föreningen har fått nej från kommunens detaljplaneenhet om ändring i detaljplanen vilket har fått till följd att det inte tillåts att bedriva förskoleverksamhet i lokalerna. Efter att ha undersökt olika alternativ, t.ex. bygga kontor för uthyrning vilket visat sig vara allt för riskfyllt då konjunkturen för detta sjunkit rejält, har styrelsen arbetat för att bygga om lokalerna till lägenheter för försäljning. Projektering för detta pågår och ombyggnationen är tänkt att starta så fort avtalet löper ut med trolig inflyttning vid årsskiftet 22/23.

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen och energideklarationen har genomförts.

Projektering för att tätta de läckande skarvarna mellan byggelementen i samtliga tre hus har skett. Åtgärderna kommer att genomföras med hjulburen kran med lyftkorg under den varma årstiden 2021. Efter färdigställande av tätningen planeras även fönstertvätt av vissa glasade balkongskydd som har varit svår att komma åt med konventionell fönsterputsning.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 209	6 172	6 139	6 111	6 080
Resultat efter finansiella poster	1 229	935	1 338	579	481
Resultat exklusive avskrivningar	2 745	2 451	2 853	2 095	1 997
Soliditet %	71	71	71	69	69
Likviditet %	359	342	275	223	177
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	269	292	246	254	229
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	262	271	246	214	229
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	100	94	81	154	229



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

U  
Å



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 370 014	3 853 594	-1 382 463	935 133
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			935 133	-935 133
Reservering underhållsfond		1 190 000	-1 190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-54 176	54 176	
Årets resultat				1 229 480
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 370 014</b>	<b>4 989 418</b>	<b>-1 583 154</b>	<b>1 229 480</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-447 330
Årets resultat	1 229 480
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 176
<b>Summa</b>	<b>-353 674</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 353 674

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 208 927	6 171 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 255	37 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 255 182</b>	<b>6 208 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 186 757	-2 508 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 057	-404 815
Personalkostnader	Not 6	-84 879	-94 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 515 591	-1 515 591
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 229 283</b>	<b>-4 522 412</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 025 899</b>	<b>1 686 329</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 381	13 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 800	-764 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-796 419</b>	<b>-751 196</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 229 480</b>	<b>935 133</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 229 480</b>	<b>935 133</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	239 163 390	240 678 981
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>239 163 390</b>	<b>240 678 981</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 138 000	5 138 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 138 000</b>	<b>5 138 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>244 301 390</b>	<b>245 816 981</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	18 098
Övriga fordringar	Not 10	119 291	540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 722	95 851
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>215 013</b>	<b>114 489</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	8 342 849	5 837 588
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 342 849</b>	<b>5 837 588</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 557 863</b>	<b>5 952 077</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>252 859 253</b>	<b>251 769 058</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<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	4 989 418	3 853 594	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>180 359 432</b>	<b>179 223 608</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 583 154	-1 382 463	
Årets resultat	1 229 480	935 133	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-353 674</b>	<b>-447 330</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>180 005 759</b>	<b>178 776 279</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 000 000	47 778 164
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 000 000</b>	<b>47 778 164</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	48 251 168	24 256 600
Leverantörsskulder		176 038	106 693
Skatteskulder		159 166	28 942
Övriga skulder	Not 14	226 690	94 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 040 433	727 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 853 494</b>	<b>25 214 615</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>252 859 253</b>	<b>251 769 058</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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 038 780	4 038 780
Hyror, lokaler	1 896 820	1 864 389
Rabatter	-2 673	-7 551
Bredbandsavgifter	276 000	276 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 208 927</b>	<b>6 171 618</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga fakturerade avgifter och kostnader	37 580	37 123
Utdelning Länsförsäkringar	8 675	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>46 255</b>	<b>37 123</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-54 176	-168 966
Reparationer	-244 709	-512 082
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-195 020	-139 360
*Samfällighetsavgifter	-83 491	-130 000
Försäkringspremier	-62 890	-58 744
Kabel- och digital-TV	-253 179	-255 023
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 453	0
Obligatoriska besiktningar	-182 757	-66 590
Bevakningskostnader	-1 568	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-28 933	0
Snö- och halkbekämpning	-1 397	-45 164
Förbrukningsinventarier	-13 368	-20 103
Vatten	-153 129	-131 515
Fastighetsel	-230 419	-302 483
Uppvärmning	-448 913	-550 339
Sophantering och återvinning	-166 107	-117 771
Inre och yttre skötsel	-42 247	-9 866
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 186 757</b>	<b>-2 508 005</b>

- Redovisades som övrig kostnad i fjol

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-330 153	-324 469
IT-kostnader	-3 423	-2 767
Arvode, yrkesrevisorer	-12 029	-10 754
Övriga förvaltningskostnader	-15 199	-139 439
Kreditupplysningar	-1 575	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 286	-29 244
Kontorsmateriel	-7 154	-7 154
Telefon och porto	-12 533	-10 132
Medlems- och föreningsavgifter	-8 832	-8 832
Bankkostnader	-2 123	-2 023
Övriga externa kostnader	-15 750	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-442 057</b>	<b>-404 815</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-52 080	-56 420
Sammanträdesarvoden	-12 557	-17 732
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 580	0
Sociala kostnader	-14 662	-19 849
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-84 879</b>	<b>-94 001</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 185	11 257
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	197	2 024
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 381</b>	<b>13 281</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<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>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 831 645	-8 368 179
Tillkommande utgifter, lokalanpassningar	-260 625	-208 500
	<b>-10 092 270</b>	<b>-8 576 679</b>

**Årets avskrivningar**

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

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-11 607 861**      **-10 092 270****Restvärde enligt plan vid årets slut****239 163 390**      **240 678 981****Varav**

Byggnader	163 954 890	165 418 356
Mark	75 000 000	75 000 000
Tillkommande utgifter, lokalanpassningar	208 500	260 625

**Taxeringsvärden**

Bostäder	160 000 000	160 000 000
Lokaler	13 936 000	13 936 000

**Totalt taxeringsvärde****173 936 000**      **173 936 000**

varav byggnader

126 200 000      126 200 000

varav mark

47 736 000      47 736 000

nik

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
100 st andelar i Bandybollens Samfällighetsförening	5 000 000	5 000 000
276 st kapitalgarantibeväs á 500 kr i Intresseföreningen	138 000	138 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 138 000</b>	<b>5 138 000</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**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 971	540
Fordran Bandybollens samfällighetsförening	111 320	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>119 291</b>	<b>540</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 085	3 699
Förutbetalda försäkringspremier	44 158	40 811
Förutbetalda bredbandsavgifter	42 367	42 504
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 112	8 838
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>95 722</b>	<b>95 851</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Placerade likvida medel på räntebärande konto	4 546 374	3 843 710
Transaktionskonto	3 477 641	1 993 878
Företagskonto	318 834	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 342 849</b>	<b>5 837 588</b>



**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	71 251 168	72 034 764
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-783 596	-783 596
Lån med villkorsändring inom 1 år	-47 467 572	-23 473 004
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 000 000</b>	<b>47 778 164</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	*1,06%	2020-12-01	24 256 600	-23 736 600	520 000	0
NORDEA	0,45%	2021-12-01	0	23 736 600	0	23 736 600
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-12-01	24 778 164	0	263 596	24 514 568
NORDEA	0,63%	2023-12-12	23 000 000	0	0	23 000 000
<b>Summa</b>			<b>72 034 764</b>	<b>0</b>	<b>783 596</b>	<b>71 251 168</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 784 tkr enligt plan, varför den delen av skulden är att betrakta som kortfristig skuld. Total låneskuld om 5 år beräknas vara 67 333 tkr med nuvarande amorteringsplan.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under 2021 även dessa lån skall också betraktas som kortfristiga lån. Jämförelsetalen på föregående år har justerats enligt samma princip.

**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	223 659	92 312
Skuld sociala avgifter och skatter	3 031	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 252
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>226 690</b>	<b>94 564</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	15 815	28 853
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 419	145 044
Upplupna elkostnader	24 332	29 336
Upplupna värmekostnader	71 527	85 019
Upplupna kostnader för renhållning	96 196	58 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 991
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	814 144	367 633
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 040 432</b>	<b>727 816</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Örebro 2021-05-06  
Ort och datum

Mats Öhman  
Mats Öhman

Irja Börjén  
Irja Börjén

Mikael Näslund  
Mikael Näslund

Per Pålsgård  
Per Pålsgård tjänstgörande suppleant

Stefan Eriksson  
Stefan Eriksson

**Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10**

Åsa Axell  
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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. *bc*

## 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 2020 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 10 maj 2021

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

