

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Eyrafältet 2
Org nr: 7696234124

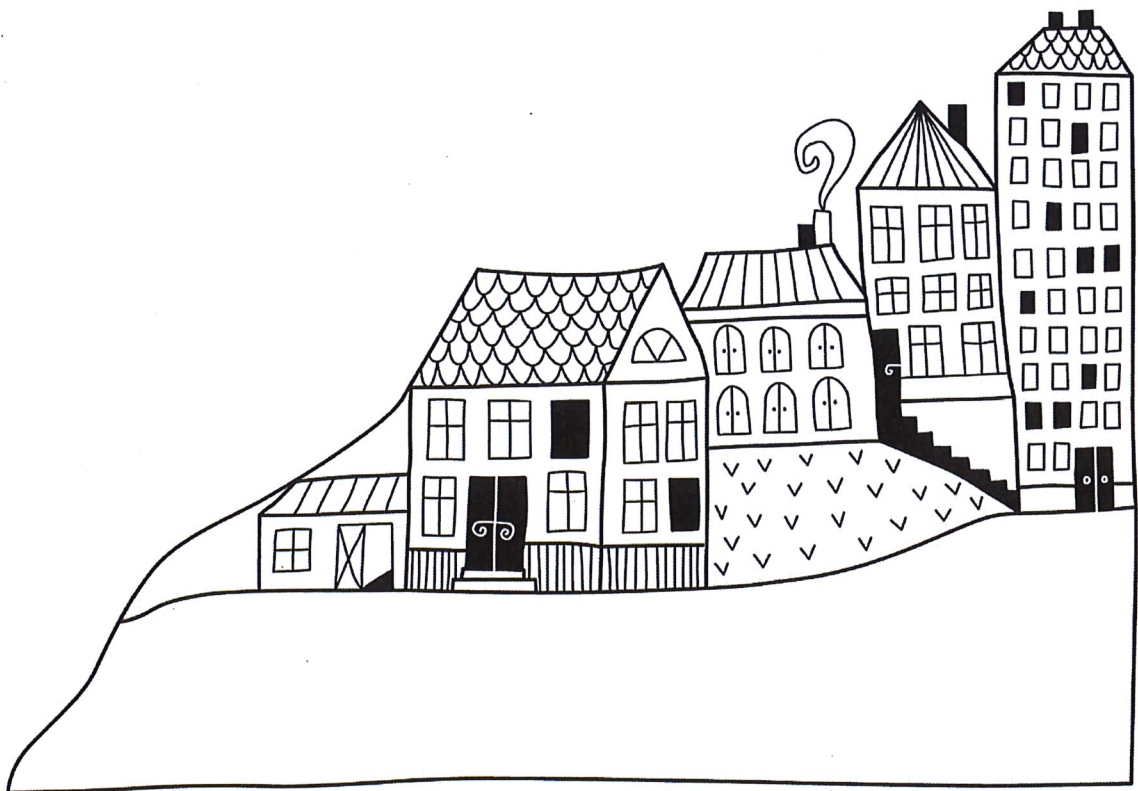


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eyrafältet 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 2011-07-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-01.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örebro Bandybollen 2 i Örebro kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 74 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Restalundsvägen 2 i Örebro.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	35	24	11	2	74

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Övernattningslokal
4	1

Total tomtarea	1 502 m ²
Total bostadsarea	5 365 m ²
Total lokalarea	525 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 499 m².

Hysesintäkterna för lokalerna utgör ca 18% av föreningens intäkter.

Årets taxeringsvärde	140 598 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	140 598 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Åfix AB	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Marklund Driftteknik AB	Teknisk förvaltning
Eon	Fjärrvärme
Eon ,Vattenfall	El
Kone	Service hissar
Telia	Bredband, Kabeltv, IP telefoni
Securitas	Kameraövervakning

Föreningen är delägare i Bandybollens Samfällighet tillsammans med Brf Eyrafältet 1 och Brf Eyrafältet 3. Föreningens andel är 35,9%.

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 57 tkr och underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 177 tkr (30 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golv soprum	36 tkr

Styrelsen har under året påbörjat arbetet med att upprätta en underhållsplan som visar kommande underhåll.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Drehmer	Ordförande	2020
Kjell Johansson	Ledamot	2020
Johan Asp	Sekreterare	2020
Louise Waerner	Ledamot	2020
Lena Söderberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Bergstedt	Suppleant	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Camilla Andersson	2020
Rose-Marie Drehmner	2020
Sebastian Cakmak	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell, BoRevision AB	Revisor	2020
Heléne Majjgren, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är 256 tkr och det är 72 tkr lägre än föregående år. Största anledningen är att driftkostnaderna i år är högre än ifjol.

Föreningen har använt en del av sina likvida medel för att lösa ett av sina lån på 3 412 tkr.

Under året har det uppdragats att samfällighetens fastighetsskatt skall betalas av delägarna , Brf Eyrafältet 1, Brf Eyrafältet 2 och Brf Eyrafältet 3. För att justera detta sänktes samfällighetsavgiften som föreningen betalar till samfälligheten med motsvarande belopp.Därmed har förändringen ingen påverkan på varken samfällighetens eller bostadsrättsföreningarnas resultat.

Vidare har även fördelningsnyckeln förändrats till föreningens fördel, gällande gemensamma kostnader för sophantering och samfällighetsavgifter till samfälligheten.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 649 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer och på bokslutsdagen uppgick föreningens medlemsantal till 104 medlemmar.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Under året har föreningen försett övernattningslägenheten med tv och wifi och entréerna har fått utökad kameraövervakning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 306	4 276	4 144	4 106	2 983
Resultat efter finansiella poster	256	328	-14	-1 034	-1 796
Resultat exklusive avskrivningar	1 649	1 721	1 379	1 425	617
Soliditet %	74	73	73	72	71

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

AM

AM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 661 446	632 921	-3 752 419	327 646
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			327 646	-327 646
Reservering underhållsfond		177 000	-177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 626	35 626	
Årets resultat				256 473
Vid årets slut	149 661 446	774 295	-3 566 147	256 473

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 424 773
Årets resultat	256 473
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 626
Summa	-3 309 674

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 309 674**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 306 200	4 275 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 339	41 915
Summa rörelseintäkter		4 366 539	4 317 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 618 497	-1 512 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 104	-144 949
Personalkostnader	Not 6	-68 468	-60 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 392 979	-1 392 979
Summa rörelsekostnader		-3 259 047	-3 110 959
Rörelseresultat		1 107 492	1 206 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 432	2 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 451	-881 394
Summa finansiella poster		-851 019	-878 921
Resultat efter finansiella poster		256 473	327 646
Årets resultat		256 473	327 646

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	191 127 647	192 482 768
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	115 002	152 860
Summa materiella anläggningstillgångar		191 242 649	192 635 628
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000 000	6 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000 000	6 000 000
Summa anläggningstillgångar		197 242 649	198 635 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50 376	5 441
Övriga fordringar		59 608	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	172 326	65 365
Summa kortfristiga fordringar		282 310	70 903
Kassa och bank			
Kassa och bank		830 140	3 163 931
Summa kassa och bank		830 140	3 163 931
Summa omsättningstillgångar		1 112 450	3 234 743
Summa tillgångar		198 355 098	201 870 462

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	149 661 446	149 661 446	
Fond för yttre underhåll	774 295	632 921	
Summa bundet eget kapital	150 435 741	150 294 367	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 566 147	-3 752 419	
Årets resultat	256 473	327 646	
Summa fritt eget kapital	-3 309 674	-3 424 773	
Summa eget kapital	147 126 067	146 869 594	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	32 870 682	53 392 934
Summa långfristiga skulder		32 870 682	53 392 934
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 144 752	554 752
Leverantörsskulder		354 323	376 985
Skatteskulder		145 675	98 850
Övriga skulder	Not 14	81 259	14 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	632 340	563 169
Summa kortfristiga skulder		18 358 349	1 607 843
Summa eget kapital och skulder		198 355 098	201 870 462

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	100
Installationer AC Lokaler	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

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	3 491 364	3 491 364
Hyror, lokaler	814 836	788 247
Rabatter	0	-4 000
Summa nettoomsättning	4 306 200	4 275 611

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Intäkter övernattningslokal	14 350	17 750
Fakturerade kostnader och avgifter	39 632	24 165
Återbäring Länsförsäkringar	6 357	0
Summa övriga rörelseintäkter	60 339	41 915

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-35 626	-24 079
Reparationer	-56 913	-23 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 282	-49 269
Samfällighetsavgifter	-63 453	-130 000
Försäkringspremier	-47 179	-43 048
Kabel- och digital-TV	-197 332	-197 332
Serviceavtal	-17 811	-5 680
Obligatoriska besiktningar	-7 595	-7 966
Bevakningskostnader	-26 413	-8 168
Övriga utgifter, köpta tjänster	-50 835	-17 940
Förbrukningsinventarier	-30 333	-6 032
Vatten	-110 591	-97 124
Fastighetsel	-224 896	-240 180
Uppvärmning	-149 468	-194 073
Sophantering och återvinning	-177 951	-195 810
Fastighetsskötsel	-323 819	-272 540
Summa driftskostnader	-1 618 497	-1 512 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-82 856	-82 614
IT-kostnader	-2 602	-3 913
Arvode, yrkesrevisorer	-12 039	-13 759
Övriga förvaltningskostnader	-19 778	-17 166
Kreditupplysningar	-1 174	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 830	-21 345
Kontorsmateriel	-947	-1 107
Telefon och porto	-890	-886
Bankkostnader	-2 238	-1 909
Övriga externa kostnader	-15 750	0
Summa övriga externa kostnader	-179 104	-144 949

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-50 000
Sociala kostnader	-13 468	-10 469
Summa personalkostnader	-68 468	-60 469

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 355 121	-1 355 121
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 000	-25 000
Avskrivning Installationer	-12 858	-12 858
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 392 979	-1 392 979

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 220	2 314
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	212	159
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 432	2 473

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	137 657 725	137 657 725
Mark	62 381 540	62 381 540
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 039 265	200 039 265

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-7 556 497	-6 201 376
	-7 556 497	-6 201 376
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 355 221	-1 355 121
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 911 618	-7 556 497

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	128 746 107	130 101 228
Mark	62 381 540	62 381 540
Totalt taxeringsvärde	140 598 000	140 598 000
<i>varav bostäder</i>	<i>135 000 000</i>	<i>135 000 000</i>
<i>varav lokaler</i>	<i>5 598 000</i>	<i>5 598 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier	125 000	125 000
Installationer AC lokaler	128 575	128 575
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	253 575	253 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-75 000	-50 000
Installationer	-25 716	-12 858
	-100 716	-62 858
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 000	-25 000
Installationer	-12 858	-12 828
	-37 858	-37 828
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-100 000	-75 000
Installationer	-38 573	-25 716
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-138 573	-100 716
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 002	152 860
Varav		
Inventarier och verktyg	25 000	50 000
Installationer	90 002	102 860

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
76 st andelar i Bandybollens samfällighetsförening	6 000 000	6 000 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	6 000 000	6 000 000

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

ey har

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 961	3 605
Förutbetalda driftkostnader	9 091	1 434
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 714	20 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 730	32 889
Upplupen sänkt samfällighetsavgift	84 604	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 225	6 784
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 326	65 365

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	50 015 434	53 947 686
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-519 752	-554 752
Lån med villkorsändring inom 1 år	-16 625 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	32 870 682	53 392 934

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2020-04-30	3 412 500	0	3 412 500	0
STADSHYPOTEK	1,51%	2021-03-01	16 843 750	0	175 000	16 668 750
STADSHYPOTEK	1,06%	2022-03-01	16 847 686	0	169 752	16 677 930
STADSHYPOTEK	2,34%	2024-03-01	16 843 750	0	175 000	16 668 750
Summa			53 947 686	0	3 932 252	50 015 434

*Senast kända räntesatser

Under året har föreningen löst ett lån på 3 412 tkr i samband med villkorsändringen.

Under nästa år skall föreningen amortera 520 tkr enligt plan och därför betraktas detta som en kortfristig skuld. Förutsatt att lånen förnyas på förfallodagen beräknas skuld om 5 år uppgå till ca 47 400 tkr

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Även detta lån ska redovisas som en kortfristig skuld. Beräknad skuld vid villkorsändringen beräknas vara 16 625 tkr. Föreningen har dock inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	78 395	11 632
Avräkning hyror och avgifter	2 864	2 546
Summa övriga skulder	81 259	14 178

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	3 697
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	39 742
Upplupna elkostnader	28 005	29 582
Upplupna värmekostnader	22 156	27 784
Upplupna kostnader för renhållning	76 814	54 761
Upplupna styrelsearvoden	71 000	64 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 741	22 958
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	406 625	320 645
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 340	563 169

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång omförhandlat ett lån på drygt 16 miljoner kronor till fördelaktig ränta, som kommer att påverka räntekostnaderna positivt under nästa räkenskapsår.
Och under våren 2021 kommer 5 års besiktningen att slutföras

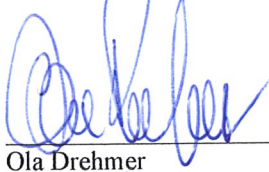
I övrigt har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Örebro 2021-03-10

Ort och datum



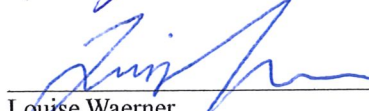
Ola Drehmer



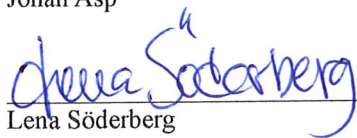
Kjell Johansson



Johan Asp

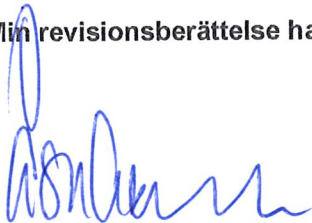


Louise Waerner



Lena Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24



Åsa Axell

Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eyrafältet 2, org.nr. 769623-4124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eyrafältet 2 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 revisionsred 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 Eyrafältet 2 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 tryggt 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 revisionsssed 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 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 räkenskaper. 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.

Örebro den 24 mars 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Eyrafältet 2 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

