

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Eyrafältet 3
Org nr: 769624-0956



Bostadsrättsföreningen

Eyrafältet 3

- STADSVILLORNA -

Alex

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eyrafältet 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-20.

Den ekonomiska planen registrerades 2013-04-23 och gällande stadgar är registrerade 2024-06-18.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bandybollen 3 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014.

Fastighetens adress är Restalundsvägen 4,6 och 8 i Örebro.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	12	21	36

Bostadsarea 3 296 m²

Årets taxeringsvärde 90 200 000

Föregående års taxeringsvärde 90 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Folksam

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

I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Åfix	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, underhållsplanering
Eon	El, fjärrvärme
Kone, Dekra	Service av hissar
Telia	Bredband, digitaltv
Svagströmsbyrå	Service rökluckor

Föreningen är delägare i Bandybollens Samfällighet tillsammans med Brf Eyrafältet 1 och Brf Eyrafältet 2.

Föreningens andel är 17 procent.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar skötsel av markytor, sophantering samt uthyrning av garageplatser till ägarföreningarna 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 15 tkr och utfört underhåll för 96 tkr.

Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen under 2025 som visar kommande underhåll för fastigheten på lång sikt. Planen visar på ett underhållsbehov på 22 331 tkr för de närmsta 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig underhållskostnad på 744 tkr (226 kr/m²/år).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 708 tkr (215 kr/m²/år) under räkenskapsåret och det är den rekommenderade avsättningen enligt planen efter beaktande av redan avsatta medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Entréer	48 tkr
Fasad	48 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Sandberg	Ordförande	2027
Anders Hällvik	Ledamot	2026
Hans Sjöberg	Ledamot	2027
Lars-Eric Dedorson	Ledamot	2026
Henrik Israelsson	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Magnusson	Suppleant	2026
Linda-Olivia Olofsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell , BoRevision AB	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Hasselgren (sammankallande)	2026
Arne Lindmark	2026
Margareta Lindh	2026

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 188 tkr och det är 190 tkr bättre än föregående år.

Största anledningen till detta är ökade intäkter i form av höjda avgifter och att föreningens kostnader totalt sett har minskat något.

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kr utöver amorteringsplanen i samband med att lånen villkorsändrats.

I resultatet ingår avskrivningar med 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 950 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2025-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% Från och med 2026-04-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 842 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 982	2 798	2 593	2 240	2 102
Resultat efter finansiella poster*	188	-2	32	-137	-198
Resultat exkl avskrivningar	950	772	806	637	577
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	242	460	505	540	480
Soliditet %*	81	80	80	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	91	97	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	842	794	731	670	643
Energikostnad kr/kvm*	122	118	120	134	127
Sparande kr/kvm*	317	288	258	195	176
Skuldsättning kr/kvm*	5 788	6 378	6 458	6 539	6 779
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 788	6 378	6 458	6 539	6 779
Räntekänslighet %*	6,9	8,0	8,8	9,8	10,5

* obligatoriska nyckeltal

Kar

Alca In

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Åke

Åke

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 511 000	1 087 369	-3 900 261	-2 081
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 081	2 081
Reservering underhållsfond		708 000	-708 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-95 658	95 658	
Årets resultat				187 792
Vid årets slut	86 511 000	1 699 711	-4 514 684	187 792

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 902 343
Årets resultat	187 792
Årets fondreservering enligt stadgarna	-708 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 658
Summa	-4 326 893

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 326 893

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 982 270	2 798 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 067	21 377
Summa rörelseintäkter		2 983 337	2 819 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 337 903	-1 372 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 954	-132 776
Personalkostnader	Not 6	-69 321	-67 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-762 032	-774 491
Summa rörelsekostnader		-2 298 210	-2 347 752
Rörelseresultat		685 126	471 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 997	38 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 332	-512 175
Summa finansiella poster		-497 335	-473 819
Resultat efter finansiella poster		187 792	-2 081
Årets resultat		187 792	-2 081

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	98 335 287	99 097 320
Summa materiella anläggningstillgångar		98 335 287	99 097 320
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	4 000 000	4 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000 000	4 000 000
Summa anläggningstillgångar		102 335 287	103 097 320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		778	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	131 091	140 968
Summa kortfristiga fordringar		131 869	141 736
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	962 960	1 754 594
Summa kassa och bank		962 960	1 754 594
Summa omsättningstillgångar		1 094 829	1 896 330
Summa tillgångar		103 430 116	104 993 650

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	86 511 000	86 511 000	
Fond för yttre underhåll	1 699 711	1 087 369	
Summa bundet eget kapital	88 210 711	87 598 369	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 514 685	-3 900 261	
Årets resultat	187 792	-2 081	
Summa fritt eget kapital	-4 326 893	-3 902 343	
Summa eget kapital	83 883 818	83 696 026	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 808 500	13 179 840
Summa långfristiga skulder		5 808 500	13 179 840
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 269 840	7 661 990
Leverantörsskulder		40 865	85 871
Skatteskulder		39 171	20 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	387 922	349 490
Summa kortfristiga skulder		13 737 798	8 117 783
Summa eget kapital och skulder		103 430 116	104 993 650

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	685 126	471 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	762 032	774 491
	1 447 159	1 246 229
Erhållen ränta	34 348	36 204
Erlagd ränta	-533 302	-482 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	948 204	799 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 516	-42 474
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	18 136	-39 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	971 855	717 778
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 763 490	-263 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 763 490	-263 240
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-791 935	454 538
Likvida medel vid årets början	1 754 594	1 300 057
Likvida medel vid årets slut	962 960	1 754 594
Kassa och Bank BR	962 960	1 754 594

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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 övervakningskameror	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Alma W

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 776 770	2 594 112
Hyror, garage	204 000	204 000
Avgifter laddplatser	1 500	0
Summa nettoomsättning	2 982 270	2 798 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 067	21 377
Summa övriga rörelseintäkter	1 067	21 377

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-95 658	-152 174
Reparationer	-14 582	-17 229
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 739	-20 428
Samfällighetsavgifter	-24 775	-24 775
Hyra garageplatser inkl avgift elladdplatser	-205 500	-204 000
Försäkringspremier	-71 381	-54 953
Digitala tjänster	-123 773	-123 304
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 726	-7 332
Obligatoriska besiktningar	-33 043	-38 213
Statuskontroll	0	-10 100
Förbrukningsinventarier	-13 351	-7 285
Vatten	-100 183	-84 091
Fastighetsel	-106 903	-108 974
Uppvärmning	-195 489	-192 605
Sophantering och återvinning	-79 755	-76 213
Fastighetsskötsel	-249 044	-251 247
Summa driftskostnader	-1 337 903	-1 372 923

Handwritten signature

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 254	-92 225
Arvode, yrkesrevisorer	-17 375	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-6 614	-2 804
Kreditupplysningar	0	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-588	-13 059
Kontorsmateriel	0	-1 500
Bankkostnader	-3 479	-2 769
Övriga externa kostnader	-4 644	-1 294
Summa övriga externa kostnader	-128 954	-132 776

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Sociala kostnader	-10 521	-10 262
Summa personalkostnader	-69 321	-67 562

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	311	1 700
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 676	36 656
Övriga ränteintäkter	10	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 997	38 356

PKA W

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	77 219 265	77 219 265
Mark	31 283 202	31 283 202
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 502 467	108 502 467
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 405 147	-8 643 115
	-9 405 147	-8 643 115
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-762 032	-762 032
	-762 032	-762 032
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 167 180	-9 405 147
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 335 287	99 097 320
Varav		
Byggnader	67 052 085	67 814 118
Mark	31 283 202	31 283 202
Taxeringsvärden		
Bostäder	90 200 000	90 600 000
Totalt taxeringsvärde	90 200 000	90 600 000
Varav byggnader	73 000 000	72 000 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
36 st andelar i Bandybollens samfällighetsförening	4 000 000	4 000 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 000 000	4 000 000

Fastigheterna Bandybollen 1, Bandybollen 2 samt Bandybollen 3 ingår i Bandybollens Samfällighetsförening.

Andelstalen fördelas enligt följande:

Bandybollen 1	105 andelar
Bandybollen 2	74 andelar
Bandybollen 3	36 andelar
Totalt andelar	215 andelar

Ans

Ans

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	271	4 622
Förutbetalda försäkringspremier	76 062	70 956
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 535	24 063
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster	20 629	20 551
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 594	20 776
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 091	140 968

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	284 635	310 296
Placering likvida medel	678 325	1 444 298
Summa kassa och bank	962 960	1 754 594

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 078 340	20 841 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-263 240	-263 240
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	-13 006 600	-7 398 750
Långfristig skuld vid årets slut	5 808 500	13 179 840

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,64%	2025-09-15	7 487 750	-6 421 000	1 066 750	0
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-09-30	6 420 000	0	88 000	6 332 000
STADSHYPOTEK	1,03%	2026-09-30	6 934 080	0	86 240	6 847 840
STADSHYPOTEK	3,29%	2030-12-01	0	6 421 000	522 500	5 898 500
Summa			20 841 830	0	1 763 490	19 078 340

*Senast kända räntesatser

Under 2025 har föreningen amorterat 1 500 000 kr extra på 2 st av sina lån i samband med att lånen omförhandlats.

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att amortera 263 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Med nuvarande amorteringstakt beräknas föreningens låneskuld uppgå till 17 762 140 kr om 5år.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under 2026 (nästkommande räkenskapsår). Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen skall redovisas som kortfristiga skulder därför redovisas även dessa lån som kortfristig skuld. Föreningen har dock inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen, utan att omförhandla eller förlänga lånet.

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	46 541	52 511
Upplupna elkostnader	11 647	13 238
Upplupna värmekostnader	23 386	23 634
Upplupna kostnader för renhållning	39 546	36 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 898	22 973
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 904	201 130
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 922	349 490

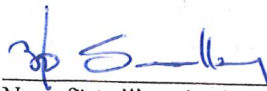
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26-02-25

Årsredovisningen undertecknas



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bo Sandberg, 26-03-02



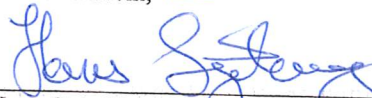
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Hällvik, 26-03-02



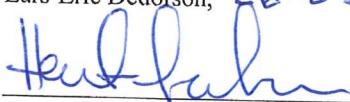
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Eric Dedorson, 26-03-02



Namnförtydligande, datum för undertecknande

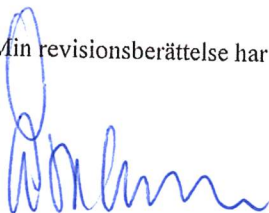
Hans Sjöberg, 26-03-02



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Israelsson, 26-03-02

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-04



Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

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 räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är beroende 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 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 revisionsssed 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 Eyrafältet 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghande 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 en 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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.

Örebro

4/3 2026

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor