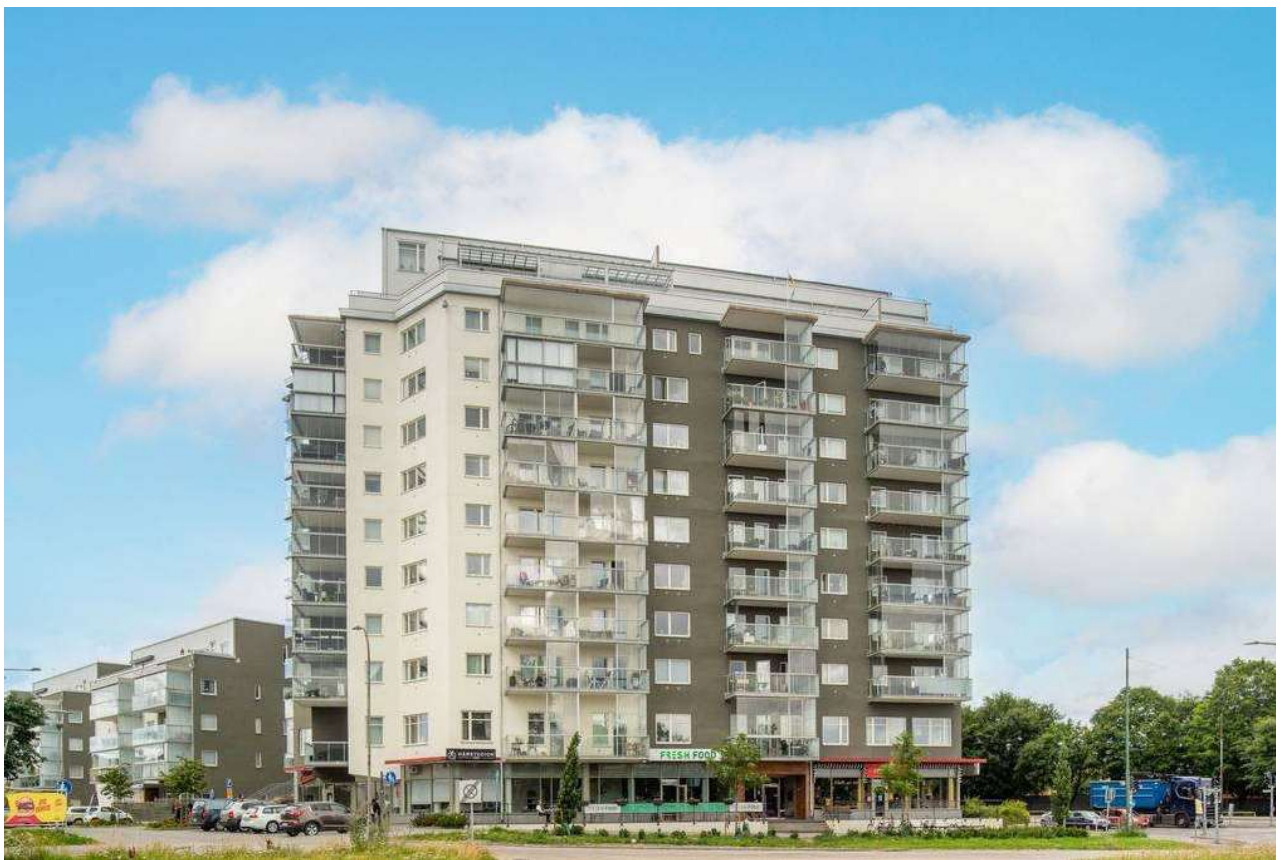


Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Eyrafältet 2
Org nr: 769623-4124



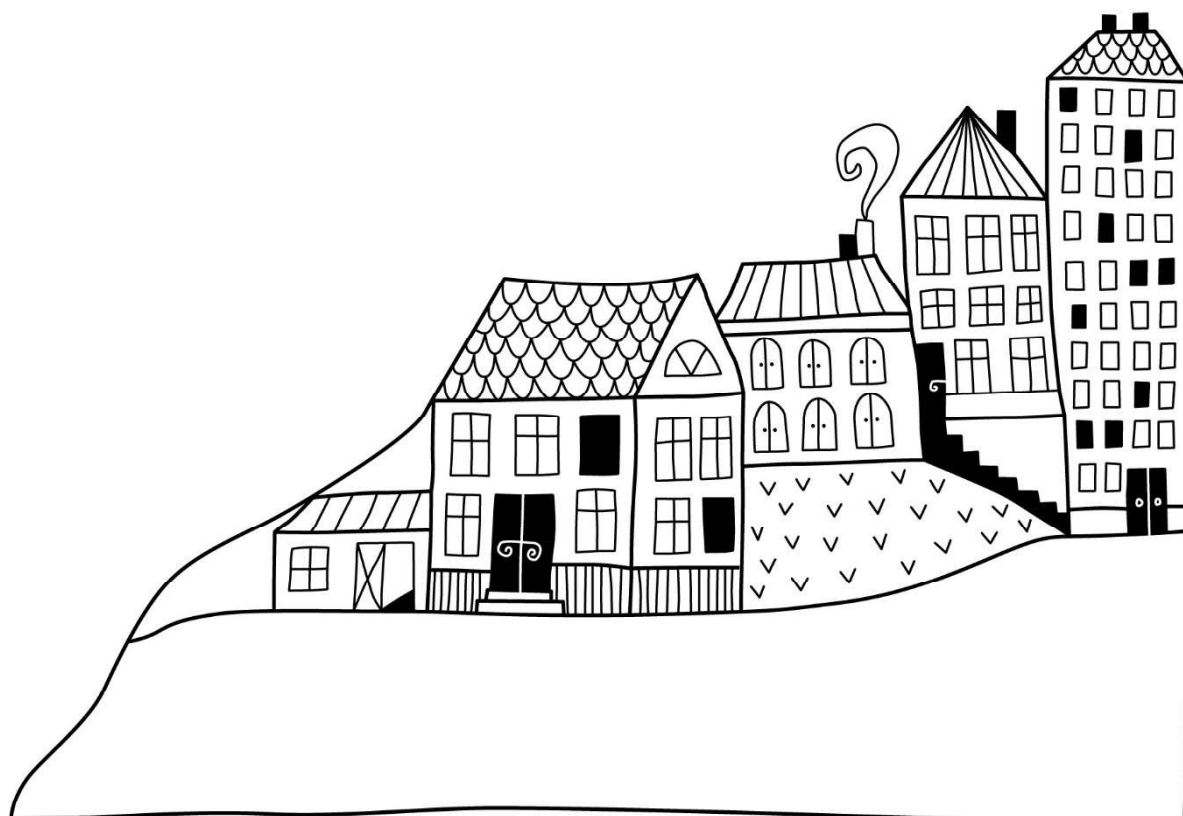


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eyrafältet 2 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, 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. Den ekonomiska planen registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-15.

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. Byggnaden är uppförd 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	Uthyrningslägenhet
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 19% av föreningens intäkter.

Årets taxeringsvärde	163 640 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 492 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelsen.



Föreningens pågående avtal

Leverantör	Avtal
Åfix AB	Fastighetsskötsel, Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Eon	Fjärrvärme
Eon ,Vattenfall	El
Kone	Service hissar
Telia	Bredband, Kabeltv,IP telefoni
Securitas	Kameraövervakning
Inscreen	Support wallpad
HLR Konsulten	Hyra hjärtstartare
Bergslagens mattleasing	Hyra entrémattor
AddSecure AB	Molntjänst låssystem

Föreningen är delägare i Bandybollens Samfällighet tillsammans med Brf Eyrafältet 1 och Brf Eyrafältet 3. Föreningens andel är 34,42%.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, avfallshantering 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 103 tkr och underhåll för 205 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan som kan användas för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 som upprättades 2022 visar på ett underhållsbehov på 13 617 tkr för de närmaste 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr (93 kr/m²), som är planens rekommenderade avsättning efter uppräknig med 2,5%

Underhållsplanen kommer att uppdateras under våren 2026

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	27 tkr
Huskropp utvändigt	30 tkr
Underhåll klinker i trapphus	148 tkr

styrelsen har också installerat rökförbudsskyltar i fastigheten enligt stämmobeslut



Planer för nästa år

Under nästa år finns planer på att byta ut träpaneler för de medlemmar som bor ut mot gården. Delvis på grund av nya lagkrav samt för att minska antalet belysningskällor har styrelsen också tagit offerter för att byta ut belysningen i fastigheten

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma för
Milica Petric-Notstrand	Ordförande	2026
Alexander Bohlin	Sekreterare	2025
Anja Lindblad	Vice ordförande	2025
Martin Trinh	Ledamot	2026
Camilla Petersen	Ledamot	2025
Greger Persson	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma för
Åsa Axell, BoRevision AB	Revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Andersson	2025
Tord Pettersson	2025

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 -575 tkr och det är 417 tkr bättre än föregående år.
Största anledningen till resultatförbättringen är lägre kostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +835 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer och årets avgående medlemmar till 14 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet och även pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet per pant.
Andrahandsuthyrning debiteras med 10% av ett prisbasbelopp fördelat på antal hyresmånader.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 651 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*	5 079	5 048	4 812	4 463	4 361
Rörelsens intäkter	5 143	5 197	4 894	4 473	4 676
Resultat efter finansiella poster*	-557	-974	76	133	326
Resultat exkl avskrivningar	835	418	1 444	1 501	1 719
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	285	-132	911	968	1 542
Soliditet %*	76	76	76	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	72	71	71	78	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt**	694	692	651	651	651
Energikostnad kr/kvm*	146	138	110	124	102
Sparande kr/kvm*	177	151	248	255	299
Ränta kr/kvm	220	246	191	112	115
Skuldsättning kr/kvm*	7 748	7 833	7 919	8 141	8 397
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 506	8 599	8 694	8 937	9 219
Räntekänslighet %*	12,3	12,4	13,4	13,7	14,2

* obligatoriska nyckeltal

**I nyckeltalet ingår även IMD el från och med 2024



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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025. Största anledningen till detta är höga avskrivningskostnader för fastigheten. Dessa kostnader påverkar inte föreningens likviditet och likviditeten har därför ökat under året med 444 tkr, trots negativt resultat.

Eftersom föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och god likviditet, görs bedömningen att det inte har några betydande negativa konsekvenser för föreningen och heller inte att det påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	149 661 446	2 271 342	-4 272 010	-974 314
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-974 314	974 314
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-205 240	205 240	
Årets resultat				-557 182
Vid årets slut	149 661 446	2 616 102	-5 591 084	-557 182

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 246 324
Årets resultat	-557 182
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	205 240
Summa	-6 148 265

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 148 265**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 079 468	5 047 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 421	149 489
Summa rörelseintäkter		5 142 889	5 197 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 638 860	-2 810 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 837	-322 349
Personalkostnader	Not 6	-189 558	-230 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 392 558	-1 392 558
Summa rörelsekostnader		-4 424 812	-4 755 824
Rörelseresultat		718 077	441 529
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 259	33 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 294 517	-1 449 198
Summa finansiella poster		-1 275 258	-1 415 843
Resultat efter finansiella poster		-557 182	-974 314
Årets resultat		-557 182	-974 314



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	184 352 041	185 707 162
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	222 348	259 784
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		184 574 389	185 966 946
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000 000	6 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000 000	6 000 000
Summa anläggningstillgångar		190 574 389	191 966 946
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		79 203	70 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 165	189 133
Summa kortfristiga fordringar		254 368	259 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 887 817	1 443 980
Summa kassa och bank		1 887 817	1 443 980
Summa omsättningstillgångar		2 142 185	1 703 123
Summa tillgångar		192 716 574	193 670 069



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	149 661 446	149 661 446	
Fond för yttre underhåll	2 616 102	2 271 342	
Summa bundet eget kapital	152 277 548	151 932 788	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 591 084	-4 272 010	
Årets resultat	-557 182	-974 314	
Summa fritt eget kapital	-6 148 265	-5 246 324	
Summa eget kapital	146 129 283	146 686 465	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 313 501	14 999 000
Summa långfristiga skulder		30 313 501	14 999 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 323 564	31 134 676
Leverantörsskulder		42 896	259 438
Skatteskulder		0	7 813
Övriga skulder	Not 15	43 161	26 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	864 169	556 574
Summa kortfristiga skulder		16 273 790	31 984 606
Summa eget kapital och skulder		192 716 574	193 670 069



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	718 077	441 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 392 558	1 389 476
	2 110 634	1 834 087
Erhållen ränta	18 694	39 495
Erlagd ränta	-1 304 453	-1 406 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	824 876	466 618
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 340	-129 291
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	110 233	-46 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	940 448	291 288
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-30 818
Investeringar i inventarier IMD mätare		-141 474
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-172 291
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-496 611	-511 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496 611	-511 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	443 837	-392 755
Likvida medel vid årets början	1 443 980	1 836 735
Likvida medel vid årets slut	1 887 817	1 443 980
Kassa och Bank BR	1 887 817	1 443 980



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 AC lokaler, IMD mätare, motorlås	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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 491 364	3 491 364
Hyror, lokaler inkl fastighetsskatt	989 775	984 604
Hyror, garage	367 500	352 000
Rabatter	-561	0
Elavgifter*	231 390	219 896
Summa nettoomsättning	5 079 468	5 047 864

*Ingår i nyckeltalet för årsavgifter/m² i nyckeltalstabellen



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övernattningslokal	20 000	28 000
Försäkringsersättningar	0	42 837
Fakturerade kostnader	34 117	24 435
Försäljning begagnat låssystem	0	24 000
Intäkter andrahandsuthyrning	7 804	21 532
Återbäring Länsförsäkringar	0	8 685
Övriga avgifter	1 500	0
Summa övriga rörelseintäkter	63 421	149 489

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-205 240	-239 013
Reparationer	-70 326	-184 158
Reparationer försäkringsskada	-33 021	-145 699
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 949	-106 912
Samfällighetsavgifter	-50 941	-50 941
Hyra garageplatser via samfälligheten (även som intäkter)	-367 000	-348 000
Försäkringspremier	-73 570	-71 423
Bredband, digital-TV	-197 974	-168 386
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-14 494
Serviceavtal	-47 574	-39 293
Service avtal,besiktningar hissar	-62 268	-57 305
Bevakningskostnader	-46 648	-43 347
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 085
Förbrukningsinventarier	0	-1 485
Vatten	-161 399	-129 927
Fastighetsel	-473 308	-453 995
Uppvärmning	-227 520	-227 801
Sophantering och återvinning	-207 632	-218 977
Fastighetsskötsel	-309 490	-308 092
Summa driftskostnader	-2 638 860	-2 810 332



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-118 185	-108 772
IT-kostnader	-10 011	-9 696
Arvode, yrkesrevisorer	-19 521	-15 304
Övriga försäljningskostnader	-1 750	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 910	-12 746
Kreditupplysningar	-6 599	-7 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 404	-23 780
Telefon	-2 221	-931
Bankkostnader	-3 066	-2 824
Juridisk rådgivning	0	-129 236
Övriga externa kostnader	-7 169	-11 486
Summa övriga externa kostnader	-203 837	-322 349

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-104 850	-109 728
Sammanträdesarvoden	-39 000	-65 729
Övriga kostnadsersättningar	-388	0
Sociala kostnader	-45 320	-55 128
Summa personalkostnader	-189 558	-230 585

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 355 121	-1 355 121
Avskrivning Installationer	-37 437	-37 437
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 392 558	-1 392 558

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 097	33 247
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	55
Övriga ränteintäkter	68	54
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 259	33 356

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-14 332 102	-12 977 081
	-14 332 102	-12 977 081

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 355 121	-1 355 121
	-1 355 121	-1 355 121

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-15 687 224** **-14 332 102****Restvärde enligt plan vid årets slut****184 352 041** **185 707 162****Varav**

Byggnader	121 970 501	123 325 622
Mark	62 381 540	62 381 540

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	163 640 000	167 492 000
<i>varav bostäder</i>	<i>157 000 000</i>	<i>161 000 000</i>
<i>varav lokaler</i>	<i>6 640 000</i>	<i>6 492 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	125 000	125 000
Installationer AC lokaler	128 575	128 575
Elmätare för individuell mätning av el	214 974	0
Motorlås	30 818	0
	499 367	253 575
Årets anskaffningar		
Elmätare för individuell mätning av el	0	214 974
Motorlås	0	30 818
	0	245 792
Summa årets anskaffningar	0	245 792
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	499 367	499 367
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-125 000	-125 000
Installationer AC	-90 003	-77 145
Installationer elmätare IMD	-21 497	0
Installationer motorlås	-3 082	0
	-239 582	-202 145
Årets avskrivningar		
Installationer AC	-12 858	-12 828
Elmätare IMD el	-21 497	-21 497
Motorlås	-3 082	-3 082
	-37 437	-37 437
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-125 000	-125 000
Installationer AC lokaler	-64 288	-90 003
Installationer elmätare IMD el	-42 995	-21 497
Installationer motorlås	-6 164	-3 082
	-277 019	-239 582
Restvärde enligt plan vid årets slut	222 348	259 784
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer AC	25 715	38 572
Installationer IMD mätare	171 979	193 476
Installation motorlås	24 654	27 736



Not 11 Pågående arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	73 500
Årets investeringar installation elmätare för individuell mätning av el	0	141 474
Omklassificering till inventarier	0	-214 974
Utgående balans	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
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	105 andelar
Bandybollen 2	74 andelar
Bandybollen 3	36 andelar
Totalt andelar	215 andelar

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 507	943
Förutbetalda försäkringspremier	6 142	6 008
Förutbetalda driftkostnader	12 454	11 662
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 838	28 877
Förutbetalda avgifter digitala tjänster	30 611	42 921
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 614	98 724
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 165	189 133



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	45 637 065	46 133 676
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-491 564	-511 752
Lån med villkorsändring inom 1 år efter amortering	-14 832 000	-30 622 924
Långfristig skuld vid årets slut	30 313 501	14 999 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,75%	2026-09-14	15 166 000	0	167 000	14 999 000
STADSHYPOTEK	2,72%	2027-03-01	14 998 926	0	154 611	14 844 315
STADSHYPOTEK	2,70%	2027-12-01	15 968 750	0	175 000	15 793 750
Summa			46 133 676	0	496 611	45 637 065

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 492 tkr enligt plan.

Föreningen har ett lån med villkorsändring under nästa år. Tillsammans med amorteringsplanen för nästkommande år anses dessa skulder vara kortfristiga skulder. Detta trots att föreningen har för avsikt att omförhandla och förlänga lånen under kommande år.

Beräknad skuld om 5 år beräknas uppgå till 43 179 tkr med nuvarande amorteringsplan.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	43 161	26 104
Summa övriga skulder	43 161	26 104



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	31 982	41 918
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	24 420	23 498
Upplupna elkostnader	57 816	63 526
Upplupna värmekostnader	20 371	24 885
Upplupna kostnader för renhållning	87 865	73 157
Upplupna styrelsearvoden	122 254	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 175	10 949
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	512 286	264 391
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	864 169	573 324

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 2026-03-30

Den dag som framgår av den digitala signeringen

Milica Petric-Notstrand

Alexander Bohlin

Anja Lindblad

Greger Persson

Martin Trinh

Camilla Petersen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signeringen

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB





Verification

Document ID 09222115557574123729

Document

Årsredovisning 2025 Brf Eyrafältet 2

Main document

24 pages

Initiated on 2026-03-30 12:53:57 CEST (+0200) by

Susanne Wallin (SW)

Finalised on 2026-03-31 13:36:01 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)

Riksbyggen

susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Milica Petric Notstrand (MPN)

milica.petric-notstrand@arbetsformedlingen.se



The name returned by Swedish BankID was "Milica Notstrand"

Signed 2026-03-30 14:00:03 CEST (+0200)

Anja Lindbladh (AL)

anja.lindblad@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANJA LINDBLAD"

Signed 2026-03-30 13:31:27 CEST (+0200)

Camilla Petersen (CP)

camilla.petersen@lansgarden.se



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Annette Petersen"

Signed 2026-03-31 06:19:54 CEST (+0200)

Alexander Bohlin (AB)

alexander.bohlin@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALEXANDER BOHLIN"

Signed 2026-03-30 14:48:00 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574123729

Martin Trinh (MT)
martin-trinh@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARTIN TRINH"
Signed 2026-03-30 14:36:27 CEST (+0200)

Greger Persson (GP)
greger.persson@bengtsakeri.se



The name returned by Swedish BankID was "Greger Lars Vincent Persson"
Signed 2026-03-30 13:10:33 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)
asa.axell@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Åsa Katarina Cronvall Axell"
Signed 2026-03-31 13:36:01 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eyrafältet 2 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro, digitalt signerad

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-03-31 11:34:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.