Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Brf Eyrafältet 1
Org nr: 769621-5925

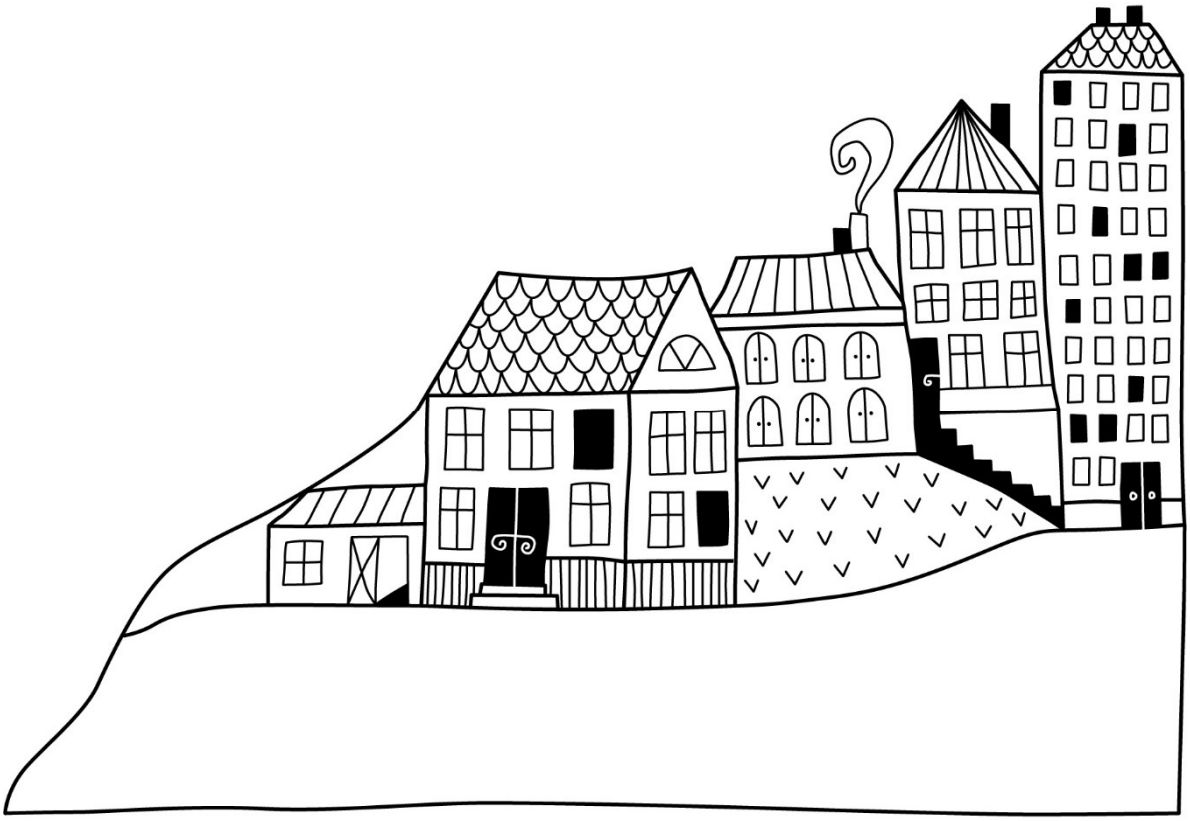


Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Revisionsberättelse



Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eyrafältet 1 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 2010-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-08.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Bandybollen 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 105 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Isgatan i 3,7 och 11 i Örebro.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k..	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	1	26	53	24	105

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total tomtarea	1 883 m²
Total bostadsarea	7 971 m²
Total lokalarea	134 m²

Årets taxeringsvärde	218 256 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	217 404 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Bergslagen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

.

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Föreningens lokalavtal

Verksamhet	Verksamhet	Yta m²	Löptid
Nazmi Fazlijaj	Cykelverkstad	67	2025-12-31
Firma Estref Gashi	Barbershop	67	2028-11-19

Nytt hyreskontrakt har tecknats med Say Cheese Örebro AB som från och med 2026-01-01 tar över lokalen efter cykelverkstaden som har sagt upp sitt avtal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokaler.
Intäkter från lokalhyror utgör drygt 2,50 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen är delägare i Bandybollens samfällighetsförening tillsammans med BRF Eyrafältet 2 och Eyrafältet 3. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar skötsel av markytor, sophantering samt uthyrning av garageplatser till ägarföreningarna.

Föreningens andel är 48,83%.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 1 088 tkr och underhåll för 355 tkr.
Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningen har en upprättad underhållsplan som används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att gå över till redovisningsmetod K3.Med anledning av detta, har styrelsen valt att beräkna avsättningen till underhållsfonden efter den rekommenderade avsättningen för 10 år framåt. Detta för att man vid en övergång till K3 inte kan använda avsatta medel i fonden till fullo.

Enligt aktuell underhållsplan uppgår underhållskostnaden för de närmaste 10 åren totalt till 12 503 tkr.
Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 250 tkr (154 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 735 tkr, som är den rekommenderade avsättningen enligt planen, efter beaktande av redan avsatta medel.

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Trapphus Isg 11	48 tkr
Dörrbyte	55 tkr
Ledbelysning	70 tkr
Relining	79 tkr
Skalskydd,låsbyte	103 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Englund	Ordförande	2027
Irja Börlin	Sekreterare	2026
Peter Ericsson	Vice ordförande	2026
Niclas Alm	Ledamot	2027
Mikael Näslund	Ledamot	Avflyttad under året
Stefan Eriksson	Ledamot	Utses av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Öhman	Suppleant	2026
Per Pålsgård	Suppleant	2027
Petra Åkerström	Suppleant	2026

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
Marie Lokander (sammankallande)	2026
Anette Ed	2026
Anders Eriksson	2026

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

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2025 kunnat återgå till en något mer normaliserad situation efter ett antal år av större ombyggnads- och reparationsarbeten. Det finns en del kvarvarande avhjälpande arbeten i de båda projekten men vi kan konstatera att vi trots stor omsättning i projekten har kunnat säkerställa en god balans för föreningens ekonomi under genomförandet.
Under året har vi genomfört en del underhållsåtgärder.
Våra belysningar i trapphusen har bytts ut till moderna LED-armaturer under året. Lampor till de tidigare armaturerna tillverkades inte längre och bytet var nödvändigt.
Under våren genomförde vi en omfattande rengöring av våra balkonger. Vi har under årens lopp har fått nedsmutsning och missfärgning av ytorna på grund av väder/vind samt kalkavsättningar från fasad och andra ytor. Arbetet var komplicerat eftersom vissa ytor endast kunde nås från rep utmed fasaden.
Vi har kunnat sett en avmattning av antalet stölder mot våra fastigheter under året. Vi genomförde ett utbyte av alla passagetaggar under året. Utbytet var nödvändigt då kontrollen av utlämnade taggar tidigare inte varit tillräckligt effektiv och vi hade alldeles för många taggar ute i systemet. Vi har nu infört nya rutiner, där vi är mer restriktiva med hur många taggar som är uttagna. Av samma anledning har vi stiftat om alla lås till de allmänna tekniska utrymmena (fastighetsskötarnycklar) så att vi numera har kontroll över antalet utlämnade nycklar.
Tillsammans med våra grannföreningar har vi även installerat utrustning för elbilsladdning på totalt 24 platser i vårt gemensamma garage.

Årets resultat är – 1 487 tkr

I resultatet ingår kostnader för avskrivningar med 1 755 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +268 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer och årets avgående till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-03-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen tills vidare beslutat om oförändrad årsavgift.
Från och med 2026-04-01 kommer avgiften för kollektivt bredband att sänkas från 250 kr/mån/lgh till 149kr/mån/lgh eftersom nytt förmånligare avtal tecknats av styrelsen.

Enbart årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 635 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, där dessa ingår i beräkningen.

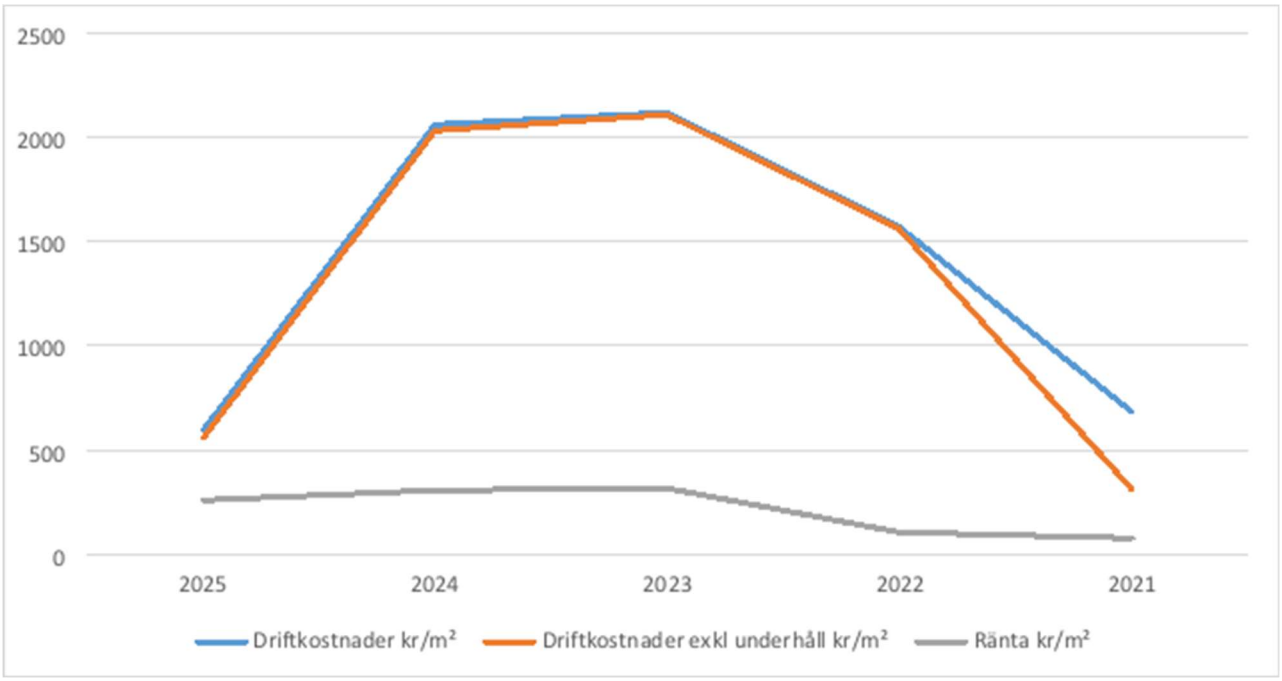
Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 509	6 368	5 437	5 027	6 217
Resultat efter finansiella poster*	−1 487	−836	6 168	−10 264	−1 848
Resultat exkl avskrivningar	268	971	7 813	−8 748	−332
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-467	143	6 863	−9 828	−1 522
Soliditet %*	74	71	71	64	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	28	17	82	69
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	734	721	606	580	580
Driftkostnader kr/kvm	595	2 059	2 115	1 569	677
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm**	551	2 025	384	357	302
Energikostnad kr/kvm*	197	211	172	186	150
Underhållsfond kr/kvm	729	683	615	508	388
Sparande kr/kvm**	25	11	-85	156	334
Ränta kr/kvm	256	309	317	106	77
Skuldsättning kr/kvm*	8 637	9 880	9 938	10 495	8 703
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 782	10 036	10 095	12 199	8 840
Räntekänslighet %*	12,0	13,9	16,7	19,8	16,3

* obligatoriska nyckeltal
**Exklusive extraordinära intäkter och kostnader



Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

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. Orsaken till detta är dels höga kostnader för avskrivningar på fastigheten och för räntor. Föreningen har upptagit lån i samband med en stor försäkringsskada eftersom föreningen fått betala för kostnaderna löpande och fått ersättning i efterskott. Lånen har återbetalats under året och därmed kommer räntekostnaderna att bli lägre under nästa år.

Eftersom föreningen har ett stort eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen.

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	183 192 745	25 477 269	5 529 866	−6 838 416	−835 693
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				−835 693	835 693
Reservering underhållsfond			735 000	−735 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−355 149	355 149	
Årets resultat					−1 486 988
Vid årets slut	**183 192 745**	**25 477 269**	**5 909 717**	**−8 053 960**	**−1 486 988**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−7 674 109
Årets resultat	−1 486 988
Årets fondreservering enligt stadgarna	−735 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	355 149
Summa	**−9 540 949**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 9 540 949**

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

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 508 654	6 368 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 212 797	14 145 170
Summa rörelseintäkter		**7 721 451**	**20 513 451**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 819 927	−16 673 123
Övriga externa kostnader	Not 5	−553 079	−568 089
Personalkostnader	Not 6	−200 915	−186 096
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−1 754 891	−1 807 016
Summa rörelsekostnader		**−7 328 812**	**−19 234 323**
Rörelseresultat		**392 639**	**1 279 127**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	11 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	195 474	377 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		−2 075 101	−2 503 517
Summa finansiella poster		**−1 879 627**	**−2 114 821**
Resultat efter finansiella poster		**−1 486 988**	**−835 693**
Årets resultat		**−1 486 988**	**−835 693**

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	259 371 841	261 094 506
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	257 809	290 035
Summa materiella anläggningstillgångar		**259 629 650**	**261 384 541**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 138 000	5 138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 138 000**	**5 138 000**
Summa anläggningstillgångar		**264 767 650**	**266 522 541**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 783	0
Övriga fordringar	Not 12	217 209	188 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	669 239	11 372 238
Summa kortfristiga fordringar		**901 232**	**11 561 003**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	11 002 891	12 001 158
Summa kassa och bank		**11 002 891**	**12 001 158**
Summa omsättningstillgångar		**11 904 123**	**23 562 161**
Summa tillgångar		**276 671 773**	**290 084 702**

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 670 014	208 670 014
Fond för yttre underhåll		5 909 717	5 529 866
Summa bundet eget kapital		**214 579 731**	**214 199 880**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 053 960	−6 838 416
Årets resultat		−1 486 988	−835 693
Summa fritt eget kapital		**−9 540 949**	**−7 674 109**
Summa eget kapital		**205 038 782**	**206 525 771**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 000 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		**23 000 000**	**23 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 000 000	57 000 000
Leverantörsskulder		545 674	1 099 854
Övriga skulder	Not 16	13 899	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 073 418	2 459 077
Summa kortfristiga skulder		**48 632 990**	**60 558 931**
Summa eget kapital och skulder		**276 671 773**	**290 084 702**

Document ID 092221155575774591 81 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	392 639	1 279 127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 754 891	1 807 016
Utdelningar	0	11 660
	2 147 529	**3 097 803**
Erhållen ränta	245 999	326 512
Erlagd ränta	−2 195 633	−2 555 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−372 661**	**869 149**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	10 609 247	206 074
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−1 805 408	−1 438 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 001 733**	**−363 431**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar	0	-197 735
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−197 735**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−10 000 000	−467 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−10 000 000**	**−467 572**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−998 267	−1 028 737
Likvida medel vid årets början	12 001 158	13 029 895
Likvida medel vid årets slut	11 002 891	12 001 158
Kassa och Bank BR	11 002 891	12 001 158

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

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	120
Lokalanpassningar	Linjär	10

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*	5 058 564	5 003 410
Hyror, lokaler	165 583	162 684
Hyror, garage	487 500	487 500
Hyror,garage elbilar adm avgift	3 000	0
Bortfall garage	0	−32 600
Elavgifter*	479 007	432 287
Bredbandsavgifter*	315 000	315 000
Summa nettoomsättning	**6 508 654**	**6 368 281**

**Ingår i nyckeltalsberäkningen för årsavgift/m2*

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna skadestånd	40 862	0
Övriga avgifter pant- och överlåtelser	22 637	34 726
Övriga rörelseintäkter	1 560	277 494
Försäkringsersättningar byggfelsförsäkring*	978 105	13 832 950
Övriga försäkringsersättningar	169 633	29 700
Summa övriga rörelseintäkter	**1 212 797**	**14 145 170**

**Ingår ej i nyckeltalsberäkningen*

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−355 149	−278 724
Reparationer byggfelsförsäkring*	−554 108	−12 645 442
Övriga reparationer	−534 119	−235 603
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−67 261	−73 625
Samfällighetsavgifter	−72 284	−72 284
Garagehyror	−491 654	−491 798
Försäkringspremier	−105 829	−97 081
Bredbandavgifter	−288 288	−287 856
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 763	−10 983
Serviceavtal	−3 393	−3 290
Service o besiktningar hissar	−29 389	−70 681
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−210 552
Förbrukningsinventarier	0	−7 869
Vatten	−265 981	−207 859
Fastighetsel	−779 670	−750 418
Uppvärmning	−551 617	−746 364
Sophantering och återvinning	−239 957	−222 292
Inre och yttre skötsel	−481 165	−260 903
Summa driftskostnader	**−4 819 927**	**−16 673 123**

**Ingår ej i nyckeltalsberäkningen*

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−431 059	−411 435
IT-kostnader	−6 048	−7 192
Arvode, yrkesrevisorer	−29 661	−37 761
Övriga förvaltningskostnader	−22 687	−10 949
Kreditupplysningar	−6 022	−10 014
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−24 071	−33 234
Kontorsmateriel	−8 304	−9 791
Telefon	−7 431	−8 956
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−577
Medlems- och föreningsavgifter	−8 832	−8 832
Bankkostnader	−5 643	−4 354
Advokat och rättegångskostnader	0	−19 940
Övriga externa kostnader	−3 323	−5 054
Summa övriga externa kostnader	**−553 079**	**−568 089**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−66 934	−66 600
Sammanträdesarvoden	−28 795	−24 808
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 876	−4 200
Ersättning för extraarbete enligt stämmobeslut	−58 800	−58 800
Sociala kostnader	−39 510	−31 688
Summa personalkostnader	**−200 915**	**−186 096**

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	0	11 660
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**11 660**

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	193 466	377 322
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	300	359
Övriga ränteintäkter	1 708	−645
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**195 474**	**377 036**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	203 632 276	203 632 276
Mark	75 000 000	75 000 000
Tillkommande utgifter	521 250	521 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**279 153 526**	**279 153 526**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−17 537 770	−15 815 106
Tillkommande utgifter	−521 250	−469 125
	−18 059 020	**−16 284 231**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 722 664	−1 722 664
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−52 125
	−1 722 664	**−1 774 789**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−19 781 685**	**−18 059 020**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**259 371 841**	**261 094 506**
Varav		
Byggnader	184 371 841	186 094 506
Mark	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	217 000 000	216 000 000
Lokaler	1 256 000	1 404 000
Totalt taxeringsvärde	**218 256 000**	**217 404 000**
varav byggnader	*173 004 000*	*168 136 000*
varav mark	*45 252 000*	*49 268 000*

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Summa anskaffningsvärde vid årets början	**322 261**	**0**
Årets anskaffningar		
Omklassificerat från pågående arbeten installation elmätare	0	124 527
Installation elmätare	0	197 734
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**322 261**	**322 261**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer elmätare	-32 226	0
	-32 226	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer elmätare individuell mätning	-32 226	-32 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−64 452**	**-32 226**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**257 809**	**290 034**
Varav		
Installationer elmätare individuell mätning	257 809	290 034

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Bandybollens samfällighetsförening	5 000 000	5 000 000
276 st kapitalgarantibevis á 500 kr i Intresseföreningen	138 000	138 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**5 138 000**	**5 138 000**

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

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	156 611	123 011
Skattekonto	44 027	12 028
Momsfordringar	16 571	53 726
Summa övriga fordringar	**217 209**	**188 765**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter elavgifter	101 247	100 344
Upplupna ränteintäkter	0	50 525
Förutbetalda försäkringspremier	70 013	70 822
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	107 765
Förutbetalda bredbandsavgifter	48 048	48 048
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 757	3 439
Upplupen försäkringsersättning byggfelsförsäkring	407 549	10 950 470
Förutbetalda hyreskostnader	625	40 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**669 239**	**11 372 238**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande sparkonto	9 412 675	10 968 684
Företagskonto	222 458	68 272
Transaktionskonto	1 367 758	964 202
Summa kassa och bank	**11 002 891**	**12 001 158**

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	70 000 000	80 000 000
Varav kortfristig del av lån	-47 000 000	-57 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**23 000 000**	**23 000 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,62%	2025-01-10	10 000 000	−10 000 000	0	0
NORDEA	2,62%	2025-04-10	0	10 000 000	10 000 000	0
NORDEA	2,88%	2026-03-12	23 000 000	−23 000 000	0	0
NORDEA	2,30%	2026-06-02	24 000 000	0	0	24 000 000
SBAB	2,62%	2026-11-09	23 000 000	0	0	23 000 000
SWEDBANK	2,88%	2028-11-24	0	23 000 000	0	23 000 000
Summa			**80 000 000**	**0**	**10 000 000**	**70 000 000**

*Senast kända räntesatser

Föreningen har 2 st lån med villkorsändring under nästa år. Lånen skall redovisas som kortfristiga lån trots att föreningen inte har för avsikt att lösa dem under nästkommande år.

Under året har föreningen återbetalat det sista av tre lån, på 10 miljoner kronor eftersom alla byggfelsåtgärder är nu avslutade och försäkringsersättning erhållits för reparationskostnaderna.

Total låneskuld om 5 år beräknas vara 70 miljoner kronor.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	13 899	0
Summa övriga skulder	**13 899**	**0**

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	79 120	199 652
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	125 196	1 472 424
Upplupna elkostnader	81 826	103 248
Upplupna värmekostnader	71 096	67 148
Upplupna kostnader för renhållning	122 681	110 599
Upplupna styrelsearvoden	81 800	75 250
Upplupna kostnaderhyresnedsättning lokal	0	38 290
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 137	11 859
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	509 561	380 607
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 073 418**	**2 459 077**

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Styrelsens underskrifter framgår av den digitala signeringen

Jan Englund	Irja Börlin,
Peter Ericsson	Niclas Alm
Petra Åkerström Tjänstgörande suppleant för Mikael Näslund	Stefan Eriksson

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

Åsa Axell

Revisor BoRevision AB

Document ID 09222115557577459181 Signed JE, PE, IB, NA, PÅ, SE, ÅA

Verification

Document ID 09222115557577459181

Document

Årsredovisning 2025 RB Brf Eyrafältet 1
Main document
24 pages
Initiated on 2026-05-07 11:14:31 CEST (+0200) by Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2026-05-10 10:51:50 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)
Riksbyggen
susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Jan Englund (JE)
jan.englund@vap.se

The name returned by Swedish BankID was "Jan Olof Englund"
Signed 2026-05-07 11:15:58 CEST (+0200)

Peter Ericsson (PE)
peter.ericsson@peric.se

The name returned by Swedish BankID was "PETER ERICSSON"
Signed 2026-05-07 11:48:20 CEST (+0200)

Irja Börlin (IB)
irjah.borlin@telia.com

The name returned by Swedish BankID was "IRJA BÖRLIN"
Signed 2026-05-07 19:14:33 CEST (+0200)

Niclas Alm (NA)
niclas.alm@telia.com

The name returned by Swedish BankID was "Niclas Alm"
Signed 2026-05-07 17:19:15 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557577459181

Petra Åkerström (PÅ)
petramakerstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Petra Margareta Åkerström"
Signed 2026-05-07 14:26:36 CEST (+0200)

Stefan Eriksson (SE)
stefan.eriksson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik Stefan Eriksson"
Signed 2026-05-07 11:35:30 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅA)
ID number 7007181642
asa.axell@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Åsa Katarina Cronvall Axell"
Signed 2026-05-10 10:51:50 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

