

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Eagle's Village**  
769640-6722

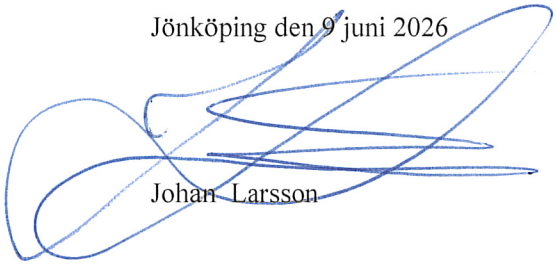
Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Eagle's Village intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 9 juni 2026



Johan Larsson

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Eagle's Village**  
769640-6722

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eagle's Village får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Eagle's Village har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-12-09.

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

Föreningen har sitt säte i Torsby.

Föreningen har del i Branäs Samfällighetsförening.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Torsby, Branäs 6:85 i Branäs som färdigställdes under våren 2023. Fastigheten består av 12 bostadshus med totalt 48 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Örnen 20-36, Syssleback

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| antal | rok | yta m <sup>2</sup> |
|-------|-----|--------------------|
| 48    | 3   | 80                 |

Total bostadsyta uppgår till 3 840 m<sup>2</sup>.

### Bilplatser

2 st parkeringsplatser till varje lägenhet inom området.

### Fastighetens tekniska status

Styrelsen kommer under 2026 att upprätta en plan för det kommande underhållet av föreningens byggnader. Då byggnaderna nyligen är uppförda planeras inget underhåll den närmaste tiden. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

### *Förvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Branäs Samfällighetsförening och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar.

### *Upplåtelser och överlåtelser*

48 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

### **Styrelse och övriga funktionärer**

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-21:*

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Per Sigbo       | Ordförande |
| Johan Larsson   | Ledamot    |
| Fredrik Hjertz  | Ledamot    |
| Karin Mizgalski | Suppleant  |

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### *Revisor*

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Viktor Friberg | Auktoriserad revisor |
|----------------|----------------------|

### *Valberedning*

Glenda Marevind

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 3 915       | 3 466       | 1 996       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 629      | -2 367      | -1 997      |
| Soliditet (%)                                           | 81,8        | 81,8        | 82,2        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 866         | 776         | 520         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 99,7        | 100,0       | 99,9        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 9 500       | 9 500       | 9 500       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 9 500       | 9 500       | 9 500       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 3,8         | 4,3         | 2,8         |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 165         | -76         | -2          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 11,0        | 12,2        | 18,3        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 218         | 257         | 74          |
| Driftkostnad (kr/kvm)                                   | 404         | 472         | 314         |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 genomfördes ett par större markarbeten på fastigheten, detta för att säkerställa en korrekt dagvattenhantering i enlighet med BBR, och förbättra rådande säkerhet på tomt vid parkeringsplatserna. En två-årsbesiktning genomfördes, Moelven har under hösten avhjälpt merparten av alla anmärkningar som upptogs i besiktningsprotokollet för bygg. Målning av fasad är en av de återstående punkterna, vilket planeras att genomföras under sommaren 2026. Under våren 2026 kommer även grusramperna mot undervåningarnas ingångar att rättas till.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnader dels på underhåll av föreningens byggnader som är gjorda under året. Styrelsen bedömer att föreningen klarar av sina framtida ekonomiska åtaganden, vilket också visas i upprättad budget för nästkommande år.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 172 560 000          | 3 000 000             | 192 000                     | -2 194 148             | -2 367 186        | <b>171 190 666</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                       | 192 000                     | -2 559 186             | 2 367 186         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                          |                      |                       |                             |                        | -1 628 557        | <b>-1 628 557</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>172 560 000</b>   | <b>3 000 000</b>      | <b>384 000</b>              | <b>-4 753 334</b>      | <b>-1 628 557</b> | <b>169 562 109</b> |

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 753 334        |
| årets förlust    | -1 628 557        |
|                  | <b>-6 381 891</b> |

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond

i ny räkning överföres

192 000

-6 573 891

**-6 381 891**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                             | 2   | 3 915 473                 | 3 465 695                 |
| Övriga intäkter                                   | 3   | 326 556                   | 9 493                     |
|                                                   |     | <b>4 242 029</b>          | <b>3 475 188</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               | 4   | -2 129 645                | -1 896 515                |
| Administrationskostnader                          | 5   | -301 144                  | -306 778                  |
| Löner och ersättningar                            | 6   | -60 054                   | -94 184                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 991 760                | -1 991 761                |
|                                                   |     | <b>-4 482 603</b>         | <b>-4 289 238</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-240 574</b>           | <b>-814 050</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 665                       | 19 818                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 388 648                | -1 572 954                |
|                                                   |     | <b>-1 387 983</b>         | <b>-1 553 136</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 628 557</b>         | <b>-2 367 186</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 628 557</b>         | <b>-2 367 186</b>         |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |                    |                    |
| Anläggningstillgångar                        |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 7   | 205 245 458        | 207 203 715        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 268 031            | 301 534            |
|                                              |     | <b>205 513 489</b> | <b>207 505 249</b> |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | <b>205 513 489</b> | <b>207 505 249</b> |
| Omsättningstillgångar                        |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                    |                    |
| Kundfordringar                               |     | 321 032            | 10 659             |
| Övriga fordringar                            | 9   | 89 637             | 304 065            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 565 137            | 640 920            |
|                                              |     | <b>975 806</b>     | <b>955 644</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 700 868            | 800 133            |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | <b>1 676 674</b>   | <b>1 755 777</b>   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | <b>207 190 163</b> | <b>209 261 026</b> |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                          |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser          | 172 560 000        | 172 560 000        |
| Uppåtelseavgifter        | 3 000 000          | 3 000 000          |
| Fond för yttre underhåll | 384 000            | 192 000            |
|                          | <b>175 944 000</b> | <b>175 752 000</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserad vinst eller förlust | -4 753 334        | -2 194 148        |
| Årets resultat                 | -1 628 557        | -2 367 186        |
|                                | <b>-6 381 891</b> | <b>-4 561 334</b> |

#### Summa eget kapital

**169 562 109**      **171 190 666**

#### Långfristiga skulder

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 12 160 000 | 24 320 000 |
|-----------------------------|------------|------------|

#### Summa långfristiga skulder

**12 160 000**      **24 320 000**

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 24 320 000        | 12 160 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 687 169           | 994 029           |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 0                 | 191 500           |
| Övriga skulder                               |    | 71 799            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 389 086           | 404 831           |
| Summa kortfristiga skulder                   |    | <b>25 468 054</b> | <b>13 750 360</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**207 190 163**      **209 261 026**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -1 628 557                        | -2 367 186                        |
| Justeringar för avskrivningar                                                     |            | 1 991 760                         | 1 991 761                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>363 203</b>                    | <b>-375 425</b>                   |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -20 162                           | -414 129                          |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -306 860                          | 297 547                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -135 446                          | 255 820                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>-99 265</b>                    | <b>-236 187</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                |            | 0                                 | -335 038                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>0</b>                          | <b>-335 038</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-99 265</b>                    | <b>-571 225</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 800 133                           | 1 371 358                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>700 868</b>                    | <b>800 133</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

| Komponent            | År  |
|----------------------|-----|
| Stommar och grund    | 200 |
| VA inkl stammar      | 50  |
| Värme inkl stammar   | 50  |
| El inkl stammar      | 40  |
| Tak                  | 40  |
| Fasad                | 50  |
| Fönster              | 50  |
| Ventilation          | 30  |
| Ytskikt              | 40  |
| Balkonger/uteplatser | 50  |
| Laddstolpar          | 10  |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

### *Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

### *Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

|                      | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 323 520        | 2 978 544        |
| Debitering el        | 488 273          | 392 111          |
| Internet             | 103 680          | 95 040           |
|                      | <b>3 915 473</b> | <b>3 465 695</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten, renhållning, snöröjning och sandning.  
El debiteras efter förbrukning.

**Not 3 Övriga intäkter**

|                                      | <b>2025</b>    | <b>2024</b>  |
|--------------------------------------|----------------|--------------|
| Överlåtelseavgifter                  | 4 336          | 7 045        |
| Pantsättningsavgift                  | 1 176          | 2 244        |
| Återbäring Länsförsäkringar          | 7 988          | 204          |
| Övriga intäkter                      | 5 306          | 0            |
| Vidarefakturerade kostnader          | 617 750        | 0            |
| Befarade förluster på kundfordringar | -310 000       | 0            |
|                                      | <b>326 556</b> | <b>9 493</b> |

**Not 4 Fastighetskostnader**

|                                  | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftskostnader</b>           |                  |                  |
| Avgift till samfälligheten       | 642 728          | 726 421          |
| El                               | 709 421          | 771 178          |
| Vatten                           | 125 828          | 216 371          |
| Försäkring                       | 55 384           | 75 470           |
| Övriga fastighetskostnader       | 18 125           | 24 016           |
|                                  | <b>1 551 486</b> | <b>1 813 456</b> |
| <br>Reparationer och underhåll   | <br>578 159      | <br>83 059       |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>2 129 645</b> | <b>1 896 515</b> |

## Not 5 Administrationskostnader

|                      | 2025           | 2024           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Programvaror         | 7 806          | 8 001          |
| Revision             | 12 500         | 30 000         |
| Redovisningstjänster | 71 914         | 74 058         |
| Övriga kostnader     | 9 989          | 16 940         |
| Internet             | 106 350        | 101 054        |
| Konsultarvode        | 92 586         | 76 725         |
|                      | <b>301 145</b> | <b>306 778</b> |

## Not 6 Löner och ersättningar

|                                    | 2025          | 2024          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden                    | 30 000        | 70 000        |
| Sociala avgifter                   | 13 879        | 21 994        |
| Rese- och övrig kostnadsersättning | 2 000         | 1 980         |
| Övrig ersättningar                 | 14 175        | 210           |
|                                    | <b>60 054</b> | <b>94 184</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 211 152 000        | 211 152 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>211 152 000</b> | <b>211 152 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 948 285         | -1 990 028         |
| Årets avskrivningar                             | -1 958 257         | -1 958 257         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 906 542</b>  | <b>-3 948 285</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>205 245 458</b> | <b>207 203 715</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 40 000 000         | 39 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 3 814 000          | 3 366 000          |
|                                                 | <b>43 814 000</b>  | <b>42 366 000</b>  |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 335 038        | 0              |
| Installation laddstolpar                        | 0              | 335 038        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>335 038</b> | <b>335 038</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -33 504        | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -33 503        | -33 504        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-67 007</b> | <b>-33 504</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>268 031</b> | <b>301 534</b> |

### Not 9 Övriga fordringar

|                        | 2025-12-31    | 2024-12-31     |
|------------------------|---------------|----------------|
| Behållning skattekonto | 89 637        | 193 727        |
| Momsfordran            | 0             | 110 338        |
|                        | <b>89 637</b> | <b>304 065</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Bundet<br>t.o.m. | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek                     | 4,36           | 2026-11-15       | 12 160 000               | 12 160 000               |
| Swedbank Hypotek                     | 4,15           | 2028-11-15       | 12 160 000               | 12 160 000               |
| Swedbank Hypotek                     | 2,55           | 2026-01-30       | 12 160 000               | 12 160 000               |
|                                      |                |                  | <b>36 480 000</b>        | <b>36 480 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                  | 24 320 000               | 12 160 000               |

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 0kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna driftskostnader                    | 115 814        | 148 111        |
| Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter | 226 711        | 256 720        |
| Upplupna räntekostnader                     | 46 561         | 0              |
|                                             | <b>389 086</b> | <b>404 831</b> |

### Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

|                                           | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev i fastigheten Torsby Branäs 6:85 | 36 480 000        | 36 480 000        |
|                                           | <b>36 480 000</b> | <b>36 480 000</b> |

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Per Sigbo  
Ordförande

Johan Larsson

Fredrik Hjertz

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 08:25

**SENT BY OWNER:**

Cathrin Alpteg • 04.05.2026 13:54

**DOCUMENT ID:**

SyeNJFWU0Zx

**ENVELOPE ID:**

SkV1F-LRZI-SyeNJFWU0Zx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Eagle's Village 2025 o.pdf

15 pages

**SHA-512:**

ae8490207d33a7cc1f2f7e3db6f49eb6daa4da6da5dcee4  
4836b3ddc4e6b09d5631551b30b143b7e11326b34af6a  
279b63af53133fc02c28f9c099b064c3a9ec

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                      | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. JOHAN LARSSON<br>johan@kortebo.se           |  Signed<br>Authenticated | 04.05.2026 13:55<br>04.05.2026 13:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/09)<br>IP: 85.225.227.100  |
| 2. PER ANDERS SIGBO<br>per_rep@hotmail.com     |  Signed<br>Authenticated | 04.05.2026 14:03<br>04.05.2026 13:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/03/04)<br>IP: 212.247.159.229 |
| 3. FREDRIK HJERTZ<br>fredrik@hjertz.se         |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2026 20:52<br>05.05.2026 20:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1979/06/17)<br>IP: 217.210.107.167 |
| 4. VIKTOR FRIBERG<br>viktor@fribergrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 08:25<br>06.05.2026 08:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/02/20)<br>IP: 78.70.203.107   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eagle's Village Org.nr. 769640-6722

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eagle's Village för år 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, förfälskning, 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eagle's Village för år 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 08:27

**SENT BY OWNER:**

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 06.05.2026 08:26

**DOCUMENT ID:**

BklgN1w\_Rbl

**ENVELOPE ID:**

r1INJvdAbe-BklgN1w\_Rbl

**DOCUMENT NAME:**

RB Eagles Village.pdf

2 pages

**SHA-512:**

11e9a6782d518506df18d65ebbdace4d8b9ccd3464b1c3  
7e13d6389bf35c6ce815aa9053f7b3fd1d09c12f6fe54ebf  
8e42745ca9f120286cbe7284efe39560d3

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| VIKTOR FRIBERG            |  Signed | 06.05.2026 08:27 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) |
| viktor@fribergrevision.se | Authenticated                                                                              | 06.05.2026 08:26 | Low    | IP: 78.70.203.107                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed