Årsredovisning 2025
Brf Eagle

769634-3685



By4f_cryGe-BklfOqHJze

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eagle

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 14**

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vintrosa.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vreta 2:95, totalt 10 lägenheter	2019	Vintrosa

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Bergslagen

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Philip Folkesson	Ordförande
Erik Andersson	Styrelseledamot
Joel Schönhult	Styrelseledamot
Karolina Edberger	Styrelseledamot
Alicia Harrysson	Ledamot

Valberedning

Erik Andersson
Joel Schönhult

By4f_cryGe-BkIfOqHJze

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sara Deutschmann Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i lånevillkor. Ett av lånen band vi upp på 1 år. Ny förhandling sker under 2026 med bankerna då båda lånen går ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

By4f_cryGe-BkIfOqHJze

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	837 504	838 398	718 875	732 636
Resultat efter fin. poster	-427 530	-617 544	-598 619	-463 977
Soliditet (%)	48	49	50	50
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	19 610 000	19 610 000	19 610 000	19 610 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	578	581	498	476
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,9	99,9	93,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 008	12 070	12 132	12 194
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 008	12 070	12 132	12 194
Sparande / kvm totalyta, kr	225	98	104	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	67	72
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-	67	72
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	3,21	1,91	1,25
Räntekänslighet (%)	20,76	20,76	24,34	25,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av höga avskrivningar går vi med förlust. Men vårt kassaflöde är på en okej nivå och inga åtgärder behöver vidtas.

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 950 000	-	-	19 950 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 609 782	-617 544	-	-3 227 326
Årets resultat	-617 544	617 544	-427 530	-427 530
Eget kapital	**16 722 674**	**0**	**-427 530**	**16 295 145**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 227 326
Årets resultat	-427 530
Totalt	**-3 654 856**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 654 856
	-3 654 856

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	837 504	838 398
Övriga rörelseintäkter	3	-0	0
Summa rörelseintäkter		**837 504**	**838 398**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-32 919	-81 952
Övriga externa kostnader	7	-67 012	-60 315
Personalkostnader	8	12 943	-9 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-748 716	-748 716
Summa rörelsekostnader		**-835 704**	**-900 839**
RÖRELSERESULTAT		**1 800**	**-62 441**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24	3 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-429 353	-558 986
Summa finansiella poster		**-429 329**	**-555 103**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-427 530**	**-617 544**
ÅRETS RESULTAT		**-427 530**	**-617 544**

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	32 993 834	33 742 550
Summa materiella anläggningstillgångar		**32 993 834**	**33 742 550**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**32 993 834**	**33 742 550**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	2 035	2 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21 778	21 215
Summa kortfristiga fordringar		**23 813**	**23 226**
Kassa och bank			
Kassa och bank		679 250	483 383
Summa kassa och bank		**679 250**	**483 383**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**703 063**	**506 609**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 696 897**	**34 249 159**

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 950 000	19 950 000
Summa bundet eget kapital		**19 950 000**	**19 950 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 227 326	-2 609 782
Årets resultat		-427 530	-617 544
Summa ansamlad förlust		**-3 654 856**	**-3 227 326**
SUMMA EGET KAPITAL		**16 295 145**	**16 722 674**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 657 244	8 657 244
Summa långfristiga skulder		**8 657 244**	**8 657 244**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 634 760	8 724 088
Övriga kortfristiga skulder		-1	1 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	109 750	144 038
Summa kortfristiga skulder		**8 744 509**	**8 869 241**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 696 897**	**34 249 159**

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 800**	**-62 441**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	748 716	748 716
	750 516	**686 275**
Erhållen ränta	24	9
Erlagd ränta	-434 273	-570 115
Erhållen utdelning	0	3 874
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**316 267**	**120 043**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-587	3 992
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 485	715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**285 195**	**124 750**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-89 328	-89 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-89 328**	**-89 328**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**195 867**	**35 422**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**483 383**	**447 961**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**679 250**	**483 383**

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eagle är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 10,00 %
Byggnad	2,00 %
El	5,00 %
Fasader	4,00 %
Fönster	5,00 %
Yttertak	5,00 %
Ventilation	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

By4f_cryGe-BkIfOqHJze

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	832 800	832 800
Vatten, moms	0	4 452
Pantförskrivningsavgift	1 764	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	0
Summa	**837 504**	**838 398**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	**-0**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	0	49 000
Summa	**0**	**49 000**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Rep Underhåll	2 740	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	4 362
Summa	**2 740**	**4 362**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 179	28 590
Summa	**30 179**	**28 590**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden	22 138	21 738
Ekonomisk förvaltning	36 297	35 263
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	950	0
Överlåtelsekostnad	2 940	0
Pantsättningskostnad	1 764	1 146
Bankkostnader	2 923	2 168
Summa	**67 012**	**60 315**

By4f_cryGe-BkIfOqHJze

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-6 500	7 500
Sociala avgifter	-6 443	2 356
Summa	**-12 943**	**9 856**

Anledningen till att styrelsearvodena ser ut som en intäkt är pga höga upplupna arvoden från föregående år 2024. Det vill säga ett belopp som bokas in på år 2024 och sedan tas bort från 2025 vilket påverkar bokföringen för nästkommande år.

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	429 353	558 986
Summa	**429 353**	**558 986**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 800 000	37 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**37 800 000**	**37 800 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 057 450	-3 308 734
Årets avskrivning	-748 716	-748 716
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 806 166**	**-4 057 450**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**32 993 834**	**33 742 550**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 975 527*	*2 975 527*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 490 000	15 490 000
Taxeringsvärde mark	4 120 000	4 120 000
Summa	**19 610 000**	**19 610 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 035	2 011
Summa	**2 035**	**2 011**

By4f_cryGe-BkIfOqHJze

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	12 704	12 399
Förvaltning	9 074	8 816
Summa	**21 778**	**21 215**

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,94 %	8 634 760	8 724 088
Stadshypotek AB	2026-09-01	1,37 %	8 657 244	8 657 244
Summa			**17 292 004**	**17 381 332**
Varav kortfristig del			8 634 760	8 724 088

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 845 364 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	31 463	36 383
Löner	2 500	21 500
Sociala avgifter	-3 614	6 755
Förutbetalda avgifter/hyror	69 400	69 400
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	**109 750**	**144 038**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000

By4f_cryGe-BklfOqHJze

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vintrosa

Philip Folkesson
Ordförande

Alicia Harrysson
Ledamot

Erik Andersson
Styrelseledamot

Joel Schönhult
Styrelseledamot

Karolina Edberger
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor

By4f_cryGe-BkIfOqHJze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 10:37

SENT BY OWNER:
Sara Deutschmann · 16.05.2026 09:09

DOCUMENT ID:
BkIfOqHJze

ENVELOPE ID:
By4f_cryGe-BkIfOqHJze

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Eagle 2025.pdf
16 pages

SHA-512:
743ebcf4a079b2df64c2dc7755d925a0b445bcdee85dc9
42ba2350be5a0b228ece1cb9728e78f5ed5cbef10c94be
8ce6a5a258108220ddb1df9e06defa0d6d0e

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
HANNA ALICIA HARRYSSON	**Signed**	**16.05.2026 18:41**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1993/10/07)**
alicia_harrysson@hotmail.com	Authenticated	16.05.2026 18:40	Low	IP: 94.234.85.245
Joel Albert Schönhult	**Signed**	**16.05.2026 21:25**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/08/17)**
joel.schonhult@hotmail.com	Authenticated	16.05.2026 09:38	Low	IP: 90.224.78.193
PER ERIK ANDERSSON	**Signed**	**18.05.2026 07:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/11/26)**
erik.p.andersson@caverion.com	Authenticated	18.05.2026 07:41	Low	IP: 193.234.68.4
Karolina Louise Edberger	**Signed**	**19.05.2026 09:03**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/12/09)**
karolina_edberger@hotmail.com	Authenticated	19.05.2026 09:01	Low	IP: 78.71.160.156
Philip Christer Evert Folkesson	**Signed**	**19.05.2026 19:37**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/04/30)**
philip.efzon@gmail.com	Authenticated	16.05.2026 09:27	Low	IP: 78.72.156.145
SARA MARIA DEUTSCHMANN	**Signed**	**20.05.2026 10:37**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1973/05/17)**
sara.deutschmann@revidacta.se	Authenticated	20.05.2026 10:36	Low	IP: 195.78.141.11

* 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

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

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

REVIDACTA
Rådgivning • Redovisning • Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eagle
Org.nr. 769634-3685

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eagle 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

HkJCexikMI-SJx0exsJfl

REVIDACTA
Rådgivning • Redovisning • Revision

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 Brf Eagle för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor FAR

HkJCexikMI-SJx0exsJfl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 10:36

SENT BY OWNER:
Sara Deutschmann · 20.05.2026 10:28

DOCUMENT ID:
SJx0exsJfl

ENVELOPE ID:
HkJCexikMl-SJx0exsJfl

DOCUMENT NAME:
RB 2025 769634-3685 (2026-05-20).pdf
2 pages

SHA-512:
1857263394b7d20eda0e5ad287c23dd04e37620173ea2a60316f99d04400a5467954bd51400ab83949e65d6724d6bef00b0d8a413cdfed3b22f65e8610de25e9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA MARIA DEUTSCHMANN	Signed	20.05.2026 10:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17)
sara.deutschmann@revidacta.se	Authenticated	20.05.2026 10:35	Low	IP: 195.78.141.11

* 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

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

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