

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Eagle's Village
769640-6722

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eagle's Village får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information 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 sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021.

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

Föreningen har sitt säte i Torsby.

Föreningens fastighet

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.

Adresser: Örnen 20-36

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	Yta
48	3	80 kvm

Total bostadsyta är 3 840 kvm.

Bilplatser

2 st parkeringsplatser till varje lägenhet ska finnas inom området.

Föreningen har del i Branäs Samfällighetsförening.

Förvaltning

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

Underhåll

Styrelsen kommer under 2024 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.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar.

Överlåtelse

48 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och revisor

Styrelseledamöter

Per Sigbo	Styrelseordförande
Johan Larsson	Ledamot
Peter Månsson	Ledamot
Patrick Dupont Dam	Ledamot

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten.

Revisor

Åsa Ragnarsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Nettoomsättning	1 996
Resultat efter finansiella poster	-1 997
Soliditet (%)	82,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	520
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 500
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 500
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	121
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	314

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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 investeringar i föreningens byggnader som är gjorda under året. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-4 705	-4 705
Ökning av insatskapital	172 560 000	3 000 000			175 560 000
Disposition av föregående års resultat:			-4 705	4 705	0
Årets resultat				-1 997 443	-1 997 443
Belopp vid årets utgång	172 560 000	3 000 000	-4 705	-1 997 443	173 557 852

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:

ansamlad förlust	-4 705
årets förlust	-1 997 443
	-2 002 148
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	192 000
i ny räkning överföres	-2 194 148
	-2 002 148

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-09 -2022-12-31 (13 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 995 970	0
Övriga intäkter		97 304	0
		2 093 274	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-961 722	0
Administrationskostnader	4	-91 492	-4 702
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 990 028	0
		-3 043 242	-4 702
Rörelseresultat		-949 968	-4 702
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		834	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 048 309	-3
		-1 047 475	-3
Resultat efter finansiella poster		-1 997 443	-4 705
Årets resultat		-1 997 443	-4 705

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	209 161 972	45 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	539 150
		209 161 972	45 539 150

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	0	0
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	9	0	14 558 850
		0	14 558 850
Summa anläggningstillgångar		209 161 972	60 098 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		14 925	0
Övriga fordringar	10	95 750	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	430 840	0
		541 515	0

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 371 358	359 789
		1 912 873	359 789

SUMMA TILLGÅNGAR

211 074 845

60 457 789

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

172 560 000

0

Uppåtelseavgifter

3 000 000

0

175 560 000

0

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-4 705

0

Årets resultat

-1 997 443

-4 705

-2 002 148

-4 705

Summa eget kapital

173 557 852

-4 705

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

24 320 000

0

Summa långfristiga skulder

24 320 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

12 160 000

0

Förskott från kunder

0

15 458 500

Leverantörsskulder

696 482

3 994

Skulder till koncernföretag

0

30 000 000

Skulder till övriga företag som det finns ägarintresse i

0

15 000 000

Övriga skulder

191 500

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

149 011

0

Summa kortfristiga skulder

13 196 993

60 462 494

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

211 074 845

60 457 789

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2021-12-09
-2022-12-31
(13 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 997 443

-4 705

Justeringar för avskrivningar

1 990 028

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-7 415

-4 705

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-541 515

0

Förändring av leverantörsskulder

692 488

3 994

Förändring av kortfristiga skulder

-60 117 989

60 458 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-59 974 431

60 457 789

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-165 612 850

-45 539 150

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-14 558 850

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

14 558 850

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-151 054 000

-60 098 000

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser

175 560 000

0

Upptagna lån

36 480 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

212 040 000

0

Årets kassaflöde

1 011 569

359 789

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

359 789

0

Likvida medel vid årets slut

1 371 358

359 789

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnadskomponent	År
Stomme, grund	200
VA inkl stammar	50
Värme inkl stammar	50
El inkl stammar	40
Tak	40
Fasad	50
Fönster	50
Ventilation	30
Ytskikt	40
Hissar	40
Balkonger/uteplatser	50
Solceller och laddstolpar	20

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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter.

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.

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 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-09 -2022-12-31
Årsavgifter	1 995 970 1 995 970	0 0

I föreningens årsavgifter för 2023 ingår el, värme, kall- och varmvatten, renhållning, snöröjning och sandning. Från 2024 debiteras el efter förbrukning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-09 -2022-12-31
Driftskostnader		
Avgift till samfälligheten	215 420	0
Värme	283 159	0
Vatten	180 286	0
Försäkring	91 357	0
Summa driftskostnader	770 222	0
Reparationer och underhåll	0	0
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	191 500	0
Summa fastighetskostnader	961 722	0

Not 4 Administrationskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-09 -2022-12-31
Datakommunikation	2 379	0
Programvaror	2 448	0
Revision	25 781	0
Redovisningstjänster	50 313	3 994
Övriga kostnader	10 571	708
	91 492	4 702

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-09 -2022-12-31
Sakutdelning fastighet	0	30 000 000
Nedskrivningar	0	-30 000 000
	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 000 000	0
Inköp	151 054 000	15 000 000
Sakutdelning		30 000 000
Omklassificering	15 098 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 152 000	45 000 000
Årets avskrivningar	-1 990 028	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 990 028	0
Utgående redovisat värde	209 161 972	45 000 000
Taxeringsvärden byggnader	44 423 000	0
Taxeringsvärden mark	3 366 000	0
	47 789 000	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	539 150	0
Inköp	0	539 150
Omklassificeringar	-539 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	539 150
Utgående redovisat värde	0	539 150

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000 000	0
Inköp	0	30 000 000
Försäljningar	-30 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	30 000 000
Ingående nedskrivningar	-30 000 000	0
Försäljningar	30 000 000	0
Årets nedskrivningar	0	-30 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-30 000 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 558 850	0
Tillkommande fordringar	0	14 558 850
Omklassificeringar	-14 558 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	14 558 850
Utgående redovisat värde	0	14 558 850

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på byggherre	95 750	0
	95 750	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifter till samfälligheten	430 840	0
	430 840	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,36	2026-11-15	12 160 000	0
Swedbank Hypotek	4,15	2028-11-15	12 160 000	0
Swedbank Hypotek	4,80	2024-01-30	12 160 000	0
			36 480 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			12 160 000	0

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckning	36 480 000	0
	36 480 000	0

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Per Sigbo
Ordförande

Johan Larsson

Peter Månsson

Patrick Dupont Dam

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

Åsa Ragnarsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2024 10:20

SENT BY OWNER:

Cathrin Alpteg · 05.06.2024 10:03

DOCUMENT ID:

BJQ3Ci96EA

ENVELOPE ID:

H1f3Ro5aNA-BJQ3Ci96EA

DOCUMENT NAME:

769640-6722 Brf Eagle's Village för 20230101-20231231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN LARSSON johan@kortebo.se	Signed Authenticated	05.06.2024 10:11 05.06.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/09) IP: 85.225.227.100
2. PATRICK DAM patrick.dam@indunor.no	Signed Authenticated	05.06.2024 11:43 05.06.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/22) IP: 193.69.102.13
3. PER SIGBO per_rep@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 13:01 05.06.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/04) IP: 94.234.108.172
4. Peter Månsson mans@balutto.com	Signed Authenticated	05.06.2024 15:04 05.06.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/09) IP: 83.191.175.221
5. Åsa Marie Ragnarsson asa.ragnarsson@lr-revision.se	Signed Authenticated	06.06.2024 10:20 06.06.2024 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/17) IP: 81.232.167.168

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