

Årsredovisning 2023

Brf The Eagle

769623-1674



Välkommen till årsredovisningen för Brf The Eagle

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

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 Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-23.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Örnen 18	2011	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 131 kvm och 1 lokal om 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 1187 kvm.

Styrelsens sammansättning

Srdjan Simovic	Ordförande
Anette Carstensen	Styrelseledamot
Christopher Westergren	Styrelseledamot
Nikolaos Holger Argyris	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anita Önerby Olsson Revisor Företagsrådet Önerby AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022 • Utbyte av värmesystem

2022 • Byte av fönster i trappuppgång B

2021 • Ny belysning innergård
Gjutning av betongplattor entré A & C
Skorstensinplåtning

Planerade underhåll

2024 • OVK
Service/byte ventilationsaggregat
Ny belysning parkering

Avtal med leverantörer

Service av värmesystem	Viking Vvs Teknik AB
Städ	PS - Service Helsingborg AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Malmö B AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att hantera ränteeffekterna av ett omförhandlat lån samt säkerställa en adekvat framtida kapitaltäckning beslutade styrelsen enhälligt att genomföra en höjning av årsavgiften vid två separata tillfällen under det gångna verksamhetsåret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 6,00% och 2023-11-01 med 6,00%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under det gångna verksamhetsåret upphandlat en ny leverantör för trappstädning och renhållning av gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 000 935	908 790	892 478
Resultat efter fin. poster	-58 079	-121 618	-260 110
Soliditet (%)	53	53	-
Yttre fond	389 468	580 398	508 344
Taxeringsvärde	24 000 000	24 000 000	24 018 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	722	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	89,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 992	10 124	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 520	9 737	-
Sparande per kvm totalyta, kr	191	134	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	37	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	98	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	169	167	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	2,40	1,73
Räntekänslighet (%)	12,62	14,03	-

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	13 646 000	-	-	13 646 000
Fond, yttre underhåll	580 398	-	-190 930	389 468
Balanserat resultat	-908 276	-121 618	190 930	-838 964
Årets resultat	-121 618	121 618	-58 079	-58 079
Eget kapital	13 196 504	0	-58 079	13 138 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-838 964
Årets resultat	-58 079
Totalt	-897 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	72 000
Balanseras i ny räkning	-969 043
	-897 043

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 000 935	908 790
Övriga rörelseintäkter	3	1 360	604
Summa rörelseintäkter		1 002 295	909 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-332 229	-429 800
Övriga externa kostnader	8	-43 505	-44 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 000	-279 355
Summa rörelsekostnader		-660 734	-753 704
RÖRELSERESULTAT		341 561	155 690
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-399 647	-277 307
Summa finansiella poster		-399 640	-277 307
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-58 079	-121 618
ÅRETS RESULTAT		-58 079	-121 618

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 613 741	23 879 229
Maskiner och inventarier	11	308 164	327 676
Summa materiella anläggningstillgångar		23 921 905	24 206 905
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 921 905	24 206 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 291	16 193
Övriga fordringar	12	495	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 536	17 589
Summa kortfristiga fordringar		54 322	33 838
Kassa och bank			
Kassa och bank		724 445	592 348
Summa kassa och bank		724 445	592 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		778 767	626 186
SUMMA TILLGÅNGAR		24 700 672	24 833 091

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 646 000	13 646 000
Fond för yttre underhåll		389 468	580 398
Summa bundet eget kapital		14 035 468	14 226 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-838 964	-908 276
Årets resultat		-58 079	-121 618
Summa fritt eget kapital		-897 043	-1 029 894
SUMMA EGET KAPITAL		13 138 425	13 196 504
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 406 500	5 556 500
Summa långfristiga skulder		5 406 500	5 556 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 894 000	5 894 000
Leverantörsskulder		93 266	21 291
Skatteskulder		57 728	54 164
Övriga kortfristiga skulder		-2 151	-1 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	112 904	112 108
Summa kortfristiga skulder		6 155 747	6 080 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 700 672	24 833 091

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	341 561	155 690
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	285 000	279 355
	626 561	435 045
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-399 647	-291 546
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 921	143 499
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 484	3 802
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 660	30 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 097	177 718
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-270 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-270 912
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	132 097	-218 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	592 348	810 543
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	724 445	592 348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf The Eagle har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	0,75 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	895 439	812 504
Hysesintäkter, lokaler	33 996	24 996
Hysesintäkter, p-platser	71 500	71 290
Summa	1 000 935	908 790

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	4
Övriga intäkter	336	600
Försäkringsersättning	1 024	0
Summa	1 360	604

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	234
Städning	29 285	26 415
Summa	29 285	26 649

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 183	0
Bostäder	0	4 581
Källarutrymmen	0	2 422
Dörrar och lås/porttele	0	3 659
Värme	20 055	0
El	0	87 791
Fönster	0	26 352
Summa	21 238	124 805

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	35 207	43 030
Uppvärmning	118 077	115 641
Vatten	46 938	37 672
Sophämtning	22 460	26 034
Summa	222 682	222 377

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	417 287	146 375
Inköp	0	270 912
Utgående anskaffningsvärde	417 287	417 287
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-89 611	-75 744
Avskrivningar	-19 512	-13 867
Utgående avskrivning	-109 123	-89 611
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	308 164	327 676

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	495	56
Summa	495	56

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 247	5 497
Försäkringspremier	3 851	3 654
Förvaltning	8 438	8 438
Summa	20 536	17 589

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2025-09-30	3,85 %	5 556 500	5 706 500
Danske Bank	2024-10-31	4,66 %	5 744 000	5 744 000
Summa			11 300 500	11 450 500
Varav kortfristig del			5 894 000	5 894 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 550 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Städning	0	2 581
El	3 601	5 556
Uppvärmning	17 664	20 435
Utgiftsräntor	2 126	2 126
Förutbetalda avgifter/hyror	89 513	81 410
Summa	112 904	112 108

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 450 000	13 450 000

Underskrifter

Helöyberg 24 - 05 - 02

Ort och datum

Srdjan S

Srdjan Simovic
Ordförande

[Signature]

Christopher Westergren
Styrelseledamot

Anette Carstensen

Anette Carstensen
Styrelseledamot

[Signature]

Nikolaos Holger Argyris
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 - 05 - 03

[Signature]

Företagsrådet Önnerby AB
Anita Önnerby Olsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen The Eagle, 769623-1674

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen The Eagle avseende räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige för lekmanarevisorer. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, Disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Höganäs 3 / 5 2024



Anita Önnerby Olsson

Vald revisor