

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Eagle**

769634-3685

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eagle, 769634-3685, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Eagle registrerades 2018. Föreningen skulle ursprungligen användas för ett projekt i Upplands Väsby, ett projekt som ej blev genomfört. Föreningen förvärvade fastigheten Lekeberg Vreta 2:95 under hösten 2018 och påbörjade byggnation av lägenheter i form av fem parhus totalt 10 lägenheter. Fastigheten är belägen utanför Örebro.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i kr	
	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	293 369	-
Rörelsemarginal %	83,0	-
Balansomslutning	38 963 321	23 234 936
Avkastning på eget kapital %	-1,1	100,0
Soliditet %	50,7	0,2

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I augusti 2018 förvärvade föreningen bolaget Projekt Lanna 5 AB. Bolaget ägde fastigheten Lanna Vreta 2:95 som avyttrades till föreningen i december 2018. Efter dessa båda transaktioner skrevs aktierna i bolaget ner samtidigt som det bokförda värdet på fastigheterna skrevs upp med motsvarande belopp.

Fastigheten har under hösten 2018 bebyggts med 5 parhus totalt 10 lägenheter. Inflyttning skedde under andra och tredje kvartalet 2019.

Under året har det uppstått kostnader som har vidarefakturerats mot entreprenör.

### Eget kapital

	Medlemsinsatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	-	39 200
Medlemsinsatser	19 950 000	-
Årets resultat	-	-224 344
<b>Vid årets slut</b>	<b>19 950 000</b>	<b>-185 144</b>

### Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -185 144, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	-185 144
<b>Summa</b>	<b>-185 144</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning		293 369	-
Övriga rörelseintäkter	2	367 032	642 339
		<u>660 401</u>	<u>642 339</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-103 091	-531 253
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-313 849	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>243 461</u>	<u>111 086</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	39 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 805	-111 086
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-224 344</u>	<u>39 200</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-224 344</u>	<u>39 200</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-224 344</u>	<u>39 200</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 486 151	6 119 999
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	16 875 000
		<u>37 486 151</u>	<u>22 994 999</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>37 486 151</u>	<u>22 994 999</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		109 095	-
Övriga fordringar		1 262 447	200 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 233	-
		<u>1 390 775</u>	<u>200 000</u>
<i>Kassa och bank</i>		86 395	39 937
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 477 170</u>	<u>239 937</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>38 963 321</u>	<u>23 234 936</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		19 950 000	-
		19 950 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		39 200	-
Årets resultat		-224 344	39 200
		-185 144	39 200
<b>Summa eget kapital</b>		19 764 856	39 200
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 738 435	14 263 836
		17 738 435	14 263 836
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		89 252	-
Förskott från kunder		-	1 815 500
Övriga kortfristiga skulder		1 171 429	7 116 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 349	-
		1 460 030	8 931 900
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		38 963 321	23 234 936

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 21,4%, 472 tkr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vidarefakturerad kostnad så som ränta och reparation	367 032	642 339
<b>Summa</b>	<b>367 032</b>	<b>642 339</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VIA	50 920	-
Städning och renhållning	10 503	-
Fastighetsförsäkringar	13 774	-
Ersättning revisor	8 500	-
Redovisningstjänster	9 000	-
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 000	-
Vidarefakturerad kostnad så som reparationskostnad	9 394	531 253
<b>Summa</b>	<b>103 091</b>	<b>531 253</b>

## Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	39 200
<b>Summa</b>	-	<b>39 200</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 704 006	-
-Nyanskaffningar	14 805 001	2 704 006
-Omklassificeringar	18 046 429	-
Vid årets slut	35 555 436	2 704 006
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-313 849	-
Vid årets slut	-313 849	-
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	3 415 993	-
-Omklassificeringar	-1 171 429	-
-Årets uppskrivningar	-	3 415 993
Vid årets slut	2 244 564	3 415 993
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 486 151</b>	<b>6 119 999</b>
<b>Varav mark</b>	<b>2 975 527</b>	<b>3 117 231</b>

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningar förvärv av fastighet via aktiebolag tillämpats, dvs nedskrivning av aktier motsvarar uppskrivning av byggnader och mark.

## Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	16 875 000	-
Investeringar	-	16 875 000
Omklassificeringar	-16 875 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>16 875 000</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	357 008	-
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	17 381 427	-
Övriga skulder till kreditinstitut		



**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	-
	<b>24 500 000</b>	-

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
	24 500 000	24 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>

**Eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen kommer under våren 2020 lämnas över till medlemmarna.

## Underskrifter

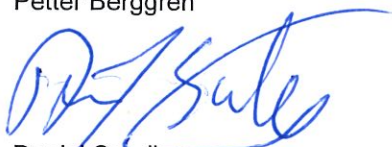
Örebro 3/3 2020



Petter Berggren




Tomas Jonutis



Daniel Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2020



Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor