

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024-01-01 – 2024-12-31
Bostadsrättsföreningen Kungsörnen i Örnsberg

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsörnen i Örnsberg, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. För lägenhet 2521-2563 och 2621-2663 får till medlem endast antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juni 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Plomben 5 i Stockholm kommun den 9 oktober 2007, det vill säga att marken innehas med äganderätt. Lagfart erhöles den 1 juli 2008.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 100 bostadsrättslägenheter, den totala boytan är ca 8 246 kvm. Föreningen disponerar 68 parkeringsplatser varav 47 är bilplatser i garage (12 laddplatser för elbilar), 5 är mc-platser i garage och 16 är uteplatser för bilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelseförråd. Det finns dessutom en gemensamhetslokal, tvättstuga och wc/dusch i hus två för lägenhet nr 2521-2563 och 2621-2663.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Plomben GA:1, tillsammans med fastigheten Plomben 6. Gemensamhetsanläggning omfattar kvartersgata, ledningar samt lokalt omhändertagande av dagvattenmagasin. Föreningens andelstal för GA:1 är 100 av 244. Avtal har tecknats med AB Stockholmshem för administration av skötseln av anläggningen.

Väsentliga servitut

I fastigheten finns upplåtet servitut avseende underjordiska ledningar för vatten och avlopp. Servitut avseende belysning och skyltar för allmänna vägar, belastar Plomben 5.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB om teknisk förvaltning. Föreningen har avtal om hisservice med Kone. Hissbesiktning utförs av Kiwa som även besiktigar garageporten. Serviceavtal för porten finns med UNA.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har avtal med Apcoa Parking Sverige AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 1 000 000 (1 000 000) kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 371 156 tkr, varav byggnadsvärde 210 156 tkr och markvärde 161 000 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat med 368 000 tkr på bostäder och 3 156 tkr på lokaler. Värdeår 2009.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024 uppgår till 1 630 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar för framtida underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes för lägenheterna med 9% per 1 januari 2024.

Vid årets stämma valdes en ny ordförande för föreningens styrelse. Under året har tre lån omsatts, samtliga med bunden ränta. Beslut har under hösten tagits om att höja avgifterna med 4 % från och med 1 januari 2025.

I början av sommaren skedde inbrott i tre lägenheter i föreningen, inbrotten var bland de första i Stockholm av de så kallade ”syra-inbrotten”. Händelsen ledde till att flera boenden valde att installera sjutillhållarlås, även kallade polislås.

Under året har en dörrautomatik på en källardörr i seniorhuset bytts ut. Ventilationsrengöring har utförts i samtliga lägenheters ventilationskanaler. Gräsmattan på innergården har restaurerats för att täcka kala fläckar. Under året har också en rensning av barnvagnsförråden genomförts.

Laddföretaget Eways som har hand om elbilsladdningen i garaget har i december 2024 gått i konkurs och blivit uppköpta av KG Knutsson AB. Tjänsten fungerar utan avbrott.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	160	161
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-10</u>	<u>-16</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	162	160

Under året har 9 (10) bostadsrätter överlåtits.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2024 haft följande sammansättning:

Anna Kylili	Ledamot	Ordförande
Bertil Bjugård	Ledamot	
Jennie Bergqvist	Ledamot	
Lars-Åke Hovén	Ledamot	
Ulla Gruvhagen	Ledamot	
Stefan Klintér	Suppleant	
Inger Wadman	Suppleant	
Nischa Sharan	Suppleant	
Åsa Fransson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter har ansvarsförsäkring funnits tecknad hos Gjensidige.

Revisorer

Hammarbergs revisionsbyrå	Ordinarie/Suppleant
Huvudansvarig Karin Hammarberg	

Valberedning

Britt-Marie Ring
Daniel Perez

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 270	6 717	6 428	5 908
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 009	706	140	267
Soliditet, %	76,73	76,39	76,21	75,95
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	797	731	703	703
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 126	8 236	8 346	8 462
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 924	9 045	9 166	9 294
Sparande per kvm (kr/kvm)	232	201	217	152
Räntekänslighet (%)	11,19	12,37	13,04	14,42
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	143	136	112	108
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,76	89,25	90,21	89,96

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. I föreningen finns inga sådana avgifter att ta hänsyn till.

*år 2021 utgick en avgiftsfri månad vilken inte är medräknad i nyckeltalet.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 341 000	148 129 000	1 557 406	5 440 962	706 217	247 174 585
Disposition av föregående års resultat:			49 950	656 267	-706 217	0
Årets resultat					1 009 392	1 009 392
Belopp vid årets utgång	91 341 000	148 129 000	1 607 356	6 097 229	1 009 392	248 183 977

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 097 229
årets vinst	1 009 392
	7 106 621

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	206 150
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-147 400
i ny räkning överföres	7 047 871
	7 106 621

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 270 112	6 717 077
Övriga rörelseintäkter	3	36 000	39 501
Summa rörelseintäkter		7 306 112	6 756 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 362 613	-3 327 601
Övriga externa kostnader	5	-405 497	-444 368
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	6	-257 732	-260 266
Avskrivningar		-955 755	-955 755
Summa rörelsekostnader		-4 981 597	-4 987 990
Rörelseresultat		2 324 515	1 768 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 053	68 518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 432 176	-1 130 889
Summa finansiella poster		-1 315 123	-1 062 371
Resultat efter finansiella poster		1 009 392	706 217
Årets resultat		1 009 392	706 217

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	318 032 765	318 979 965
Inventarier, verktyg och installationer	8	53 090	61 645
Summa materiella anläggningstillgångar		318 085 855	319 041 610
Summa anläggningstillgångar		318 085 855	319 041 610
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 208 566	1 111 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	307 441	269 714
Summa kortfristiga fordringar		1 516 007	1 381 407
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 847 574	3 138 557
Summa kassa och bank		1 847 574	3 138 557
Summa omsättningstillgångar		5 363 581	4 519 964
SUMMA TILLGÅNGAR		323 449 436	323 561 574

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		239 470 000	239 470 000
Fond för yttre underhåll		1 607 356	1 557 406
Summa bundet eget kapital		241 077 356	241 027 406
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 097 229	5 440 962
Årets resultat		1 009 392	706 217
Summa fritt eget kapital		7 106 621	6 147 179
Summa eget kapital		248 183 977	247 174 585
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	56 537 525	30 433 665
Summa långfristiga skulder		56 537 525	30 433 665
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	17 047 960	44 151 820
Leverantörsskulder		359 984	323 165
Skatteskulder		385 020	373 920
Övriga skulder		4 701	5 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	930 269	1 099 306
Summa kortfristiga skulder		18 727 934	45 953 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 449 436	323 561 574

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 009 392	706 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar etc.)	955 755	955 755

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 965 147 1 661 972

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto	94 295	-30 769
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån	-121 529	450 774

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 937 913 2 081 977

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder (årets amortering)	-1 000 000	-1 000 000
Kortfristig placering	-2 000 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 000 000 -1 000 000

Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)

-1 062 087 1 081 977

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 048 682	2 966 704
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

9, 11 2 986 595 4 048 681

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaderna av med rak avskrivningsplan på 200 år, dvs. med 0,5% per år. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnad uppgår till 947 200 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 573 136	6 030 401
P-plats och garage	649 701	657 739
Elavgifter	30 529	0
Laddstolpar el-bilar	0	11 067
Hysesintäkter, övriga objekt	15 480	16 680
Övriga intäkter	1 266	1 190
	7 270 112	6 717 077

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel, bredband och avfallshantering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	39 501
FNI bidrag förpackningar Stockholm Vatten	36 000	0
	36 000	39 501

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	157 171	143 834
Trädgårdsskötsel	216 094	249 001
Städkostnader	151 716	146 643
Porttelefon, drift	0	156
Snöröjning/sandning	58 799	170 996
Serviceavtal	37 540	28 328
Hisskostnader	169 074	156 079
Besiktningsskostnader	39 302	69 392
Inköp av parkeringstjänster	48 500	61 515
Bevakningskostnader	17 835	16 392
Reparationer och underhåll	380 925	319 691
Hissreparationer	50 730	12 041
Trädgård och utemiljö	0	11 879
Fastighetsel	255 077	249 998
Uppvärmning	790 715	725 466
Vatten och avlopp	249 702	259 012
Avfallshantering	216 251	179 163
Försäkringskostnader	147 510	144 880
Kabel-tv	316 561	316 544
Trivselåtgärder	17 785	23 200
Förbrukningsinventarier	36 270	35 591
Förbrukningsmaterial	5 056	7 800
	3 362 613	3 327 601

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	31 560	31 560
Fastighetsavgift	163 000	158 900
Telefoni	1 788	3 464
Datorkommunikation	6 408	11 886
Hemsida	3 442	0
Porto	9 736	7 330
Föreningsgemensamma kostnader	12 028	10 826
Revisionsarvode	13 388	13 000
Ekonomisk förvaltning	126 388	118 863
Bankkostnader	2 936	2 047
Upprättande av energideklaration	0	15 625
Medlems-/föreningsavgifter	6 253	5 730
Gåvor	430	0
Övriga poster	28 140	65 137
	405 497	444 368

Not 6 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2024	2023
Styrelsearvode	216 200	210 000
Bilersättning	0	216
Sociala avgifter	41 532	50 050
	257 732	260 266

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	329 440 000	329 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 440 000	329 440 000
Ingående avskrivningar	-10 460 035	-9 512 835
Årets avskrivningar	-947 200	-947 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 407 235	-10 460 035
Utgående redovisat värde	318 032 765	318 979 965
Taxeringsvärden byggnader	210 156 000	210 156 000
Taxeringsvärden mark	161 000 000	161 000 000
	371 156 000	371 156 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	368 000 000	368 000 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	3 156 000	3 156 000
	371 156 000	371 156 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 552	85 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 552	85 552
Ingående avskrivningar	-23 907	-15 352
Årets avskrivningar	-8 555	-8 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 462	-23 907
Utgående redovisat värde	53 090	61 645

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 321	201 568
Andra kortfristiga fordringar	61 224	0
Avräkningskonto förvaltare	1 139 021	910 125
	1 208 566	1 111 693

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkringar	6 676	6 200
Kabel-TV	27 684	26 379
Ekonomisk förvaltning	33 971	32 418
Teknisk förvaltning	80 602	79 789
Övriga förutbetalda kostnader	25 931	14 325
Parkeringsintäkter	132 577	110 603
	307 441	269 714

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	1 847 481	3 138 466
Nordea	93	91
	1 847 574	3 138 557

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,94	2026-02-18	10 586 398	10 786 398
Nordea	2,78	2027-11-17	16 753 575	16 953 575
Nordea	2,90	2028-11-15	15 811 847	16 011 847
Nordea	1,12	2026-11-17	14 185 705	14 385 705
SBAB	3,08	2025-07-09	16 247 960	16 447 960
			73 585 485	74 585 485
Kortfristig del av lån			-17 047 960	-44 151 820

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 16 247 960 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 000 000 kr varav 200 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	171 031	68 603
Styrelsearvoden	152 800	145 600
Sociala avgifter	48 010	50 431
Revision	10 562	10 562
Fastighetsel	24 148	23 856
Fjärrvärme	103 403	105 655
Avfall	41 366	35 698
Vatten	44 433	39 324
Snöröjning	0	74 606
Trädgårdsskötsel	3 738	0
Parkerings tjänster	4 526	0
Övriga upplupna kostnader	22 541	7 420
Förutbetalda avgifter och hyror	303 711	537 551
	930 269	1 099 306

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anna Kylili
Ordförande

Bertil Bjugård

Jennie Bergqvist

Lars-Åke Hovén

Ulla Gruvhagen

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

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Kungsörnen_i_Örnsberg.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-05 13:08:08

Dokumentet är undertecknat av:

	ANNA KYLILI (19930602XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 16:12:50
	Lars Åke Hovén (19480617XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 10:52:24
	Jennie Marie-Louise Bergqvist (19460327XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 15:45:59
	Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor	2025-05-05 13:08:08
	ULLA GRUVHAGEN (19491105XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 19:21:18
	BERTIL BJUGÅRD (19480310XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 10:16:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Kungsörnen_i_Örnsberg.pdf (1367812 byte)

02E6A79BCCD261E0DD4623331248F987099A7EAAE85B02A1EA6E8AA8A50FB7552ED143B0C90D5FAABA2E
5B67F6CB8F7FE4762C34FAC4E384EC10ADCEB5BEB016

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsörnen i Örnsberg
Org.nr 769617-4452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsörnen i Örnsberg för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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, 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.

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 Kungsörnen i Örnsberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-05 13:08:36

Dokumentet är undertecknat av:



Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Auktoriserad revisor

2025-05-05 13:08:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (1315799 byte)

313F8C688A072FD0E992A87026A1FFD5B2311E903971E73D564E28CD61189ECA17CE46C30997C08600B9
FBC7A320C8C050CAA5CB2338AC4A9EEE6EE14D0E22C7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support