

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Lavetten Örnen

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 Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg 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), dvs äkta bostadsrättsförening. 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun den 20 augusti 2009. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 5 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 144 st till en yta av 11 575,4 kvm. Antal hyresrätter uppgår till 12 st om en yta av 937,1 kvm. 2 lokaler finns för uthyrning till föreningens medlemmar och 3 disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 70 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Grönkulla Samfällighetsförening/717916-5183 äger föreningen ytterligare ett garage genom Grönkulla 2 Samfällighetsförening/717916-5209 (bildad i november 2015). I detta garage disponerar föreningen ytterligare 27 parkeringsplatser.

2019-11-06 beslutades det att SAVAB tar över sopsugsanläggningen och att varje fastighetsägare/bostadsrättsförening ansvarar för att anpassa sophanteringen inom eller i godtagbar närhet av respektive fastighet så att krav på matavfallsortering uppfylls. Fastighets AB Förvaltaren kommer i nästa steg ensam eller tillsammans med ytterligare medlem ansöka hos Lantmäterimyndigheten om att gemensamhetsanläggningen skall avregistreras.

Föreningen äger också del i Rissne Samfällighetsförening/716418-4355 (Sopsugen), tillsammans med ett flertal andra fastighetsägare.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2024 uppgick till 1 630 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 232 060 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 440 000 kr och markvärde 89 620 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 13 januari 2009.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 464 120 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Claes Carrander Ebba Anetorn Johan Jacobsson Aso Khiradast Zsolt Sarnyai Linnéa Soldemo Flora Tarighi	ordförande
Suppleanter	Christer Sundström Biljana Siljegovic Edvin Selimovic	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Johan Dahl, auktoriserad revisor Kvadrat Revision AB

Valberedning

Pernilla Selimovic sammankallande
Britt-Marie Barkeskog

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt merparten av maskinerna i tvättstugorna. Utredningar pågår fortfarande för att minska störande buller för de boende ovanför tvättstugorna.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning har utförts i byggnaderna och stammarna spolades i januari 2025.

Ett av föreningens lån löpte ut under sommaren och har förnyats, denna gång som obundet.

Avgifterna höjdes under början av året med 4 % och igen i november med ytterligare 3 %. Den senare höjningen diskuterades och beslutades under stämman. Nästa höjning om 3 % kommer att ske i november 2025. Huvudsyftet med höjningarna är att hålla föreningens ekonomi i balans inför kommande stora utgifter.

En större vattenskada inträffade som påverkade två lägenheter. Flera lägenheter hade problem med låga inomhustemperaturer under slutet av 2024 och en rotorsaksanalys har inletts. Resultaten från OVK:n och från en energiundersökning som utfördes under januari 2025 kan förhoppningsvis vara till hjälp. Åtta bostadsrätter överläts under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 208 (209) medlemmar. Under året har 10 (18) överlåtelser skett till ett snittpris om 35 685 kr (37 088) per kvadratmeter.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 350	10 397	9 481	9 393	9 372
Resultat efter finansiella poster	-1 075	-1 945	-2 566	-1 429	870
Soliditet (%)	68,24	68,00	66,50	65,80	65,50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	765	733	677	658	649
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 627	4 627	5 135	5 167	5 199
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	5 080	5 080	5 638	5 673	5 708
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	81	116	163	222
Räntekänslighet (%)	6,64	6,93	8,32	8,62	8,80
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	222	225	197	173
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,34	82,41	81,36	80,18	79,92

*Nyckeltalen har ändrats då ytan på hyresrätterna/bostadsrätterna har fördelats om på tidigare år.

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 (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll. För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden planerar föreningen att höja årsavgifterna med 3% från och med 2025-11-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 315 236	20 138 196	4 711 177	-21 684 964	-1 944 933	129 534 712
Disposition av föregående års resultat:			1 450 000	-3 394 933	1 944 933	0
Årets resultat					-1 075 380	-1 075 380
Belopp vid årets utgång	128 315 236	20 138 196	6 161 177	-25 079 897	-1 075 380	128 459 332

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-25 079 897
årets förlust	-1 075 380
	-26 155 277

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 700 000
ianspråktagande från yttre fond	-199 500
i ny räkning överföres	-28 655 777
	-26 155 277

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		8 440 886	8 071 775
Hysesintäkter	2	2 249 929	2 062 129
Övriga rörelseintäkter	3	469 681	262 934
Summa nettoomsättning		11 160 496	10 396 838

Rörelsens kostnader

Reparationer		-1 284 211	-2 006 539
Periodiskt underhåll		-199 500	-141 001
Driftskostnader	4	-5 032 245	-4 683 890
Administrationskostnader	5	-1 079 871	-914 278
Styrelsearvoden med tillhörande kostnader		-280 024	-407 878
Fastighetsskatt/avgift		-273 249	-279 855
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 149 100	-8 433 441

Avskrivning byggnad		-2 498 884	-2 498 884
Avskrivningar övrigt		-544 884	-499 035
Summa avskrivningar		-3 043 768	-2 997 919

Resultat före finansiella poster		-32 372	-1 034 522
---	--	----------------	-------------------

Ränteintäkter		238 648	191 192
Räntekostnader på fastighetslån		-1 281 443	-1 101 577
Övriga räntekostnader		-213	-26
Summa kapitalnetto		-1 043 008	-910 411

Resultat efter finansiella poster		-1 075 380	-1 944 933
--	--	-------------------	-------------------

Årets resultat		-1 075 380	-1 944 933
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	134 407 539	137 330 284
Mark		43 529 533	43 529 533
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 413 525	159 093
Summa materiella anläggningstillgångar		179 350 597	181 018 910
Summa anläggningstillgångar		179 350 597	181 018 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 970	46 062
Skattekonto		332 089	304 385
Övriga fordringar	8	223	10 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	356 335	333 291
Avräkningskonto förvaltare		909 485	2 318 430
Summa kortfristiga fordringar		1 610 102	3 012 709
<i>Kassa och bank</i>		7 292 261	6 462 051
Summa omsättningstillgångar		8 902 363	9 474 760
SUMMA TILLGÅNGAR		188 252 960	190 493 670

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		148 453 432	148 453 432
Fond för yttre underhåll		6 161 177	4 711 177
Summa bundet eget kapital		154 614 609	153 164 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 079 897	-21 684 964
Årets resultat		-1 075 380	-1 944 933
Summa fritt eget kapital		-26 155 277	-23 629 897
Summa eget kapital		128 459 332	129 534 712
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	45 024 390	45 584 390
Summa långfristiga skulder		45 024 390	45 584 390
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 811 697	12 811 697
Leverantörsskulder		540 420	822 561
Skatteskulder		25 672	19 318
Övriga skulder		99 584	232 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 291 865	1 488 828
Summa kortfristiga skulder		14 769 238	15 374 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 252 960	190 493 670

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 075 380

-1 944 933

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 043 768

2 997 919

Förändring skatteskuld/fordran

6 354

18 053

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

1 974 742

1 071 039

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 338

-116 189

Förändring av kortfristiga skulder

-611 684

1 233 700

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 356 720

2 188 550

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 375 455

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 375 455

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-560 000

-6 420 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-560 000

-6 420 000

Årets kassaflöde

-578 735

-4 231 450

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

8 780 481

13 011 932

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

8 201 746

8 780 482

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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

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

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 har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	100 år
Innerväggar	100 år
Värme sanitet	60 år
El	40 år
Fasad inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissrenovering	30 år
Inre underhåll	100 år
Trapphusrenovering	30 år
Resterande	20 år
Maskiner och tekniska anläggningar	10-15 år

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.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter, bostäder	1 192 769	1 173 047
Hyresintäkter, p-plats	88 320	110 343
Hyresintäkter, garage	612 910	420 179
Kabel-TV	214 560	214 560
Bredband	144 000	144 000
Hyresbortfall, övr obj ej moms	-2 630	0
	2 249 929	2 062 129

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elavgifter	-1 015	1 074
Gästlägenhet och gemensamhetslokal	74 500	54 706
Avgift andrahandsupplåtelse	32 747	18 818
Försäkringsersättningar	342 982	0
Övriga intäkter	19 031	21 061
Elprisstöd	0	167 276
Laddstolpar el-bilar	1 436	0
	469 681	262 935

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	154 571	140 813
Kostnader i samband med städdagar	0	4 474
Städkostnader	218 821	202 949
Hyra av entrémattor	46 324	30 401
Snöröjning/sandning	156 231	293 876
Systematiskt brandskyddsarbete	10 408	11 891
Serviceavtal	21 492	0
Radonmätning	40 630	0
Hisskostnader	16 165	19 031
Portar	7 106	8 634
Besiktningsskostnader	8 744	24 551
Bevakningskostnader	10 945	23 685
Gemensamhetsanläggning	363 747	346 629
El	528 587	588 095
Värme	1 651 508	1 580 124
Vatten och avlopp	769 732	634 583
Avfallshantering	77 264	97 101
Hyra för garage/parkering	204 107	0
Försäkringskostnader	287 953	247 917
Kabel-tv	260 828	251 448
Bredband	148 911	148 941
Förbrukningsinventarier	26 996	4 249
Förbrukningsmaterial	19 506	20 789
Övriga driftkostnader	1 668	3 710
	5 032 244	4 683 891

Not 5 Administrationskostnader

	2024	2023
Telefoni	3 645	3 015
Hemsida	3 709	4 556
Porto	19 127	14 528
Kundförluster	21 120	0
Föreningsgemensamma kostnader	3 134	6 519
Revisionsarvode	37 000	39 750
Ekonomisk förvaltning	247 299	226 614
Teknisk förvaltning	483 948	466 248
Teknisk förvaltning extradebiteringar	180 808	81 178
Bankkostnader	5 644	4 806
Konsultarvoden	17 325	0
Juridisk konsultation	22 461	6 250
Underhållsplan	15 339	21 056
Medlems-/föreningsavgifter	9 280	9 280
Övriga poster	10 032	30 478
	1 079 871	914 278

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 287 672	161 287 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 287 672	161 287 672
Ingående avskrivningar	-23 957 388	-21 034 643
Årets avskrivningar	-2 922 745	-2 922 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 880 133	-23 957 388
Utgående redovisat värde	134 407 539	137 330 284
Taxeringsvärden byggnader	142 440 000	142 440 000
Taxeringsvärden mark	89 620 000	89 620 000
	232 060 000	232 060 000

Fastighetsförbättringar uppfört på byggnad 2021 i samband med övergång till K3. Tillfört 2021 trapphusrenovering 6,8 mkr och hissrenovering 5,8 mkr.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Inköp	1 375 455	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 503 047	1 127 592
Ingående avskrivningar	-968 499	-893 325
Årets avskrivningar	-121 023	-75 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 089 522	-968 499
Utgående redovisat värde	1 413 525	159 093

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Att vidarefakturera medlem	0	10 541
Övriga kortfristiga fordringar	223	0
	223	10 541

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	108 962	90 801
Serviceavtal hiss	2 323	1 073
Larmmottagning hiss	66 013	65 207
Serviceavtal port	38 139	38 139
Kabel-TV	51 648	62 113
Störningsjour grundavtal	12 213	10 945
Samfällighetsavgift sopsug	0	0
Skadedjursförsäkring	39 515	36 703
Samfällighetsavgift sopsug	0	0
Serviceavtal brandskydd	2 783	2 686
Städning	17 651	16 344
Medlemsskap	9 280	9 280
Takskottning	7 292	0
Borätt Forum	516	0
	356 335	333 291

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	1,43	2028-03-30	21 050 000	21 250 000
Handelsbanken	4,10	2027-12-30	9 820 000	9 980 000
Handelsbanken	4,10	2025-01-13	12 251 697	12 251 697
Handelsbanken	0,82	2027-09-30	14 714 390	14 914 390
			57 836 087	58 396 087
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 811 697	-560 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 560 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 251 697 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	167 924	68 197
Upplupna styrelsearvoden	210 000	210 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	65 982	65 982
Beräknat arvode för revision	37 000	37 000
Förutbetalda avgifter och hyror	422 061	815 680
Fastighetsel	51 104	58 937
Fjärrvärme	213 196	229 171
Snöröjning	0	3 861
Övriga uppl kostnader	124 598	0
	1 291 865	1 488 828

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna kommer att höjas med 3 % från 2025-11-01.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Not 14 Övriga skattepliktiga intäkter

Det skattemässiga värdet för föreningens fastigheter understiger det bokförda värdet. Detta medför att föreningen har en latent skatteskuld som realiseras om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr.

Sundbyberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Claes Carrander
Ordförande

Ebba Anetorn

Johan Jacobsson

Aso Khiradast

Zsolt Sarnyai

Linnéa Soldemo

Flora Tarighi

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Dahl
Auktoriserad revisor
Kvadrat Revision AB

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Lavetten_Örnen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 08:56:31

Dokumentet är undertecknat av:

	ASO KHIRADAST (19930625XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-09 10:26:27
	Linnéa Anna Cecilia Soldemo (19890728XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 23:19:25
	Zsolt Sarnyai (19870330XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 13:24:00
	Claes Erik Carrander (19830209XXXX) Ordförande	2025-05-10 14:00:11
	FLORA TARIGHI (19680916XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 12:18:03
	Ebba Caroline Anetorn (19940629XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 11:36:01
	JOHAN JACOBSSON (19940302XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-11 22:13:42
	Johan Olof Magnusson Dahl (19891120XXXX) Revisor	2025-05-14 08:56:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Lavetten_Örnen.pdf (1990716 byte)

7F0DC8787852E82B6F254F33C8D8B3352075803B6F9B8878B02C9669B3D330043A28864715F0EBDE8937
AC4CA530C18804D3C3F66CBA752D8574F9D765304065

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

Filnamn: RB 2024.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 10:35:40

Dokumentet är undertecknat av:



Johan Olof Magnusson Dahl (19891120XXXX) Auktoriserad revisor

2025-05-14 10:35:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
RB 2024.pdf (101738 byte)

1C6F237EB3E10ECD50588F909A6D836D26D6E30F7E7568F2A916324173C2AF5E4A13DFB759D1ACED9459
627E34083CBF88D8042937A12EA2D0407ABA7D3F49A2

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lavetten Örnen

Org.nr 769616-5856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten Örnen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lavetten Örnen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm (Datum enligt digital signatur)
Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor