

Årsredovisning

för

Brf Lavetten Örnen

769616-5856

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lavetten Örnen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 19 april 2026

Patric Tengström

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 12 434,1 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 143 st till en yta av 11 497 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 2025 uppgick till 1 724 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 226 104 000 kr, varav byggnadsvärdet är 148 546 000 kr och markvärde 77 558 000 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 452 208 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Patric Tengström	ordförande
	Ebba Anetorn	
	Claes Carrander	
	Aso Khiradast	
	Zsolt Sarnyai	t om 250806
	Flora Tarighi	
	Anna-Karin Wikmans	
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. En extra föreningsstämma hölls 2025-04-06.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Johan Dahl, auktoriserad revisor Kvadrat Revision AB

Valberedning

Pernilla Selimovic

Marisol Huama

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande väsentliga händelser gjorts:

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)

Byte av Ventilationsdon

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 204 (208) medlemmar. Under året har 17 (10) överlåtelser skett till ett snittpris om 32 790 kr (35 685) per kvadratmeter.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 047	11 350	10 397	9 481	9 393
Resultat efter finansiella poster	-1 658	-1 075	-1 945	-2 566	-1 429
Soliditet (%)	68,08	68,24	68,00	66,50	65,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	790	765	733	677	658
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 537	4 627	4 627	5 135	5 167
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	4 982	5 080	5 080	5 638	5 673
Sparande per kvm (kr/kvm)	122	145	95	168	185
Räntekänslighet (%)	6,30	6,64	6,93	8,32	8,62
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	234	222	225	197
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,80	78,84	82,41	81,36	79,41

*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.

Uppllysning 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 7% från och med 2026-07-01 samt ytterligare 3% från och med 2026-11-01.

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	6 161 177	-25 079 897	-1 075 380	128 459 332
Disposition av föregående års resultat:			2 500 500	-3 575 880	1 075 380	0
Årets resultat					-1 658 434	-1 658 434
Belopp vid årets utgång	128 315 236	20 138 196	8 661 677	-28 655 777	-1 658 434	126 800 898

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 655 777
årets förlust	-1 658 434
	-30 314 211

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	452 208
ianspråktagande från yttre fond	-709 527
i ny räkning överföres	-30 056 892
	-30 314 211

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		8 728 156	8 440 886
Hysesintäkter	2	2 318 736	2 249 929
Övriga rörelseintäkter	3	784 754	469 681
Summa nettoomsättning		11 831 646	11 160 496
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-1 515 605	-1 284 211
Periodiskt underhåll		-709 527	-199 500
Driftskostnader	4	-5 365 316	-5 032 245
Administrationskostnader	5	-1 168 856	-1 079 871
Styrelsearvoden med tillhörande kostnader		-320 860	-280 024
Fastighetsskatt/avgift		-288 260	-273 249
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-9 368 424	-8 149 100
Avskrivning byggnad		-2 512 332	-2 498 884
Avskrivningar övrigt		-642 834	-544 884
Summa avskrivningar		-3 155 166	-3 043 768
Resultat före finansiella poster		-691 944	-32 372
Ränteintäkter		115 218	238 648
Räntekostnader på fastighetslån		-1 079 215	-1 281 443
Övriga räntekostnader		-2 493	-213
Summa kapitalnetto		-966 490	-1 043 008
Resultat efter finansiella poster		-1 658 434	-1 075 380
Årets resultat		-1 658 434	-1 075 380

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	132 204 911	134 407 539
Mark		43 529 533	43 529 533
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 194 552	1 413 525
Summa materiella anläggningstillgångar		176 928 996	179 350 597
Summa anläggningstillgångar		176 928 996	179 350 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 320	11 970
Skattekonto		335 978	332 089
Övriga fordringar	8	0	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	525 105	356 335
Avräkningskonto förvaltare		1 601 675	909 485
Summa kortfristiga fordringar		2 471 078	1 610 102
<i>Kassa och bank</i>		6 857 282	7 292 261
Summa omsättningstillgångar		9 328 360	8 902 363
SUMMA TILLGÅNGAR		186 257 356	188 252 960

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		148 453 432	148 453 432
Fond för yttre underhåll		8 661 677	6 161 177
Summa bundet eget kapital		157 115 109	154 614 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 655 777	-25 079 897
Årets resultat		-1 658 434	-1 075 380
Summa fritt eget kapital		-30 314 211	-26 155 277
Summa eget kapital		126 800 898	128 459 332
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	44 464 390	45 024 390
Summa långfristiga skulder		44 464 390	45 024 390
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 811 697	12 811 697
Leverantörsskulder		234 138	540 420
Skatteskulder		34 542	25 672
Övriga skulder		130 556	99 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 781 135	1 291 865
Summa kortfristiga skulder		14 992 068	14 769 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 257 356	188 252 960

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 658 434	-1 075 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 155 166	3 043 768
Förändring skatteskuld/fordran	8 870	6 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 505 602	1 974 742
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-168 786	-6 338
Förändring av kortfristiga skulder	213 960	-611 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 550 776	1 356 720
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-733 565	-1 375 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-733 565	-1 375 455
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-560 000	-560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	-560 000
Årets kassaflöde	257 211	-578 735
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	8 201 746	8 780 481
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8 458 957	8 201 746

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
Hissreovering	30 år
Inre underhåll	100 år
Trapphusreovering	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, utträngs 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 (äka 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

	2025	2024
Hyresintäkter, bostäder	1 243 646	1 192 769
Hyresintäkter, p-plats	82 340	88 320
Hyresintäkter, garage	634 590	612 910
Kabel-TV	214 320	214 560
Bredband	143 840	144 000
Hyresbortfall, övr obj ej moms	0	-2 630
	2 318 736	2 249 929

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elavgifter	17 314	-1 015
Gästlägenhet och gemensamhetslokal	55 500	74 500
Avgift andrahandsupplåtelse	31 310	32 747
Erhållna bidrag	1 000	0
Försäkringsersättningar	660 311	342 982
Övriga intäkter	12 300	19 031
Laddstolpar el-bilar	7 020	1 436
	784 755	469 681

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	164 068	154 571
Städkostnader	227 898	218 821
Hyra av entrémattor	39 113	46 324
Snöröjning/sandning	195 556	156 231
Systematiskt brandskyddsarbete	11 319	10 408
Serviceavtal	52 638	21 492
Radonmätning	43 566	40 630
Hisskostnader	16 788	16 165
Portar	8 922	7 106
Besiktningkostnader	3 244	8 744
Bevakningskostnader	0	10 945
Gemensamhetsanläggning	367 990	363 747
El	549 771	528 587
Värme	1 707 224	1 651 508
Vatten och avlopp	781 196	769 732
Avfallshantering	82 149	77 264
Hyra för garage/parkering	237 845	204 107
Försäkringskostnader	308 650	287 953
Kabel-tv	264 052	260 828
Bredband	148 825	148 911
Förbrukningsinventarier	12 748	26 996
Förbrukningsmaterial	38 110	19 506
Försäkringsskador	99 045	0
Övriga driftkostnader	4 599	1 668
	5 365 316	5 032 244

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar	9 732	0
Telefoni	3 731	3 645
Hemsida	3 909	3 709
Porto	16 245	19 127
Kundförluster	192	21 120
Föreningsgemensamma kostnader	19 484	3 134
Revisionsarvode	37 620	37 000
Ekonomisk förvaltning	259 362	247 299
Teknisk förvaltning	503 580	483 948
Teknisk förvaltning extradebiteringar	199 023	180 808
Bankkostnader	5 729	5 644
Konsultarvoden	0	17 325
Juridisk konsultation	15 327	22 461
Underhållsplan	15 860	15 339
Medlems-/föreningsavgifter	9 280	9 280
Övriga poster	27 282	10 032
Bygglovsavgifter	42 500	0
	1 168 856	1 079 871

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 287 672	161 287 672
Stamrenovering	733 565	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 021 237	161 287 672
Ingående avskrivningar	-26 880 133	-23 957 388
Årets avskrivningar	-2 936 193	-2 922 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 816 326	-26 880 133
Utgående redovisat värde	132 204 911	134 407 539
Taxeringsvärden byggnader	148 546 000	142 440 000
Taxeringsvärden mark	77 558 000	89 620 000
	226 104 000	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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 503 047	1 127 592
Inköp	0	1 375 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 503 047	2 503 047
Ingående avskrivningar	-1 089 522	-968 499
Årets avskrivningar	-218 973	-121 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 308 495	-1 089 522
Utgående redovisat värde	1 194 552	1 413 525

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	223
	0	223

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	114 409	108 962
Serviceavtal hiss	1 099	2 323
Larmmottagning hiss	66 924	66 013
Serviceavtal port	38 186	38 139
Kabel-TV	54 180	51 648
Störningsjour grundavtal	12 213	12 213
Samfällighetsavgift sopsug	168 667	0
Skadedjursförsäkring	42 808	39 515
Serviceavtal brandskydd	0	2 783
Städning	18 269	17 651
Medlemskap	8 350	9 280
Takskottning	0	7 292
Borätt Forum	0	516
	525 105	356 335

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	1,43	2028-03-30	20 850 000	21 050 000
Handelsbanken	4,10	2027-12-30	9 660 000	9 820 000
Handelsbanken	2,90	2026-01-14	12 251 697	12 251 697
Handelsbanken	0,82	2027-09-30	14 514 390	14 714 390
			57 276 087	57 836 087
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 811 697	-12 811 697

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	141 018	167 924
Upplupna styrelsearvoden	96 654	210 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	44 212	65 982
Beräknat arvode för revision	37 000	37 000
Förutbetalda avgifter och hyror	891 097	422 061
Fastighetsel	49 538	51 104
Fjärrvärme	214 672	213 196
Övriga uppl kostnader	306 944	124 598
	1 781 135	1 291 865

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna kommer att höjas med 7% från 2026-07-01 samt ytterligare 3% från 2026-11-01.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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 realiserar om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr.

Årsredovisningens slutgiltiga innehåll fastställdes 2026-02-25.

Sundbyberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Patric Tengström
Ordförande

Ebba Anetorn

Claes Carrander

Aso Khiradast

Flora Tarighi

Anna-Karin Wikmans

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Dahl
Auktoriserad revisor
Kvadrat Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Lavetten_Örnen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-17 07:45:23

Dokumentet är undertecknat av:

 ASO KHIRADAST (19930625XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-13 11:56:10
 BO KÅRE PATRIC TENGSTRÖM (19820104XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-15 21:01:18
 Claes Erik Carrander (19830209XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-14 21:26:04
 ANNA-KARIN WIKMANS (19600217XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-16 20:23:53
 FLORA TARIGHI (19680916XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-16 16:55:32
 Ebba Caroline Anetorn (19940629XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-16 13:02:32
 Johan Olof Magnusson Dahl (19891120XXXX) Revisor	2026-03-17 07:45:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Lavetten_Örnen.pdf (237123 byte)

0FA4C05A3559983C065ACB24780F0900F3E56B91C6726D790621BD303059AA37A558D0A5B642BE891723
144D1408ED8D66408C417D6D20BEF7BFBCF1EFADF7F1

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

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

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen
Org.nr 769616-5856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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.

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 den 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. Den 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen 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 förtidigt 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-17 08:51:19

Dokumentet är undertecknat av:

 Johan Olof Magnusson Dahl (19891120XXXX) Revisor

2026-03-17 08:51:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (203067 byte)

381AD503B2BA77414D8048771BD9F75A6C756DB076557200DE3369FF387FF697FF2801501D6CE19962AF
D0E6F39ED04F538AF04D433C23580AD8036344C32B09

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