

Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen

Org.nr: 769623-6434

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen, organisationsnummer 769623-6434, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.
Bostadsrättsföreningen registrerades år 2011
Ekonomisk plan registrerades år 2012
Föreningens stadgar registrerades år 2022

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen PLOMBEN GA:3. Föreningens andel är 47,7 procent.
Samfälligheten förvaltar Margaretha Krooks gata.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Elisabet Eklind	
Ledamot	Fredrik Wennberg	
Ledamot	Lisa Bjerre	
Ledamot	Daniel Lundgren	
Ledamot	Ines Micanovic	
Suppleant	Ralf Himmerlid	
Suppleant	Anton Bjuggren Andersson	
Suppleant	Sonja Annersten	
Suppleant	Maria Brynolf	Avgått hösten 2023

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ella Bladh
----------------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingrid Belin och Anna Kallenberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB (WIAB)
Mark- och trädgårdsskötsel	Fastighetsägarna Service
Takskottning och övervakning	PEAB
Vatten, avlopp, och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)
Fjärrvärme	Fortum
Elleverans	Ellevio
Återvinning	PreZero
Städning av gemensamma utrymmen	Keab Service
Hissar	Kone
Varmvattenavläsning	Brunata
Garageport	Una Portar
Larm och uttryckning garageport	Rapid Säkerhet AB
Billaddstolpar - drift, underhållning, mätning	InCharge
Fastighetsstyrning och driftlarm	KTC Control AB
Internet och TV	Telia Sverige AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Plomben 1

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Värdeår: 2013

Bostadsrättsyta (m²): 8 626

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	23
3 rok	25
4 rok	29
5 rok	24
Summa	102
Totalt antal bostadslägenheter:	102

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

Garage

	Antal platser
	63

P-platser

	Antal platser
	6

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren
En ny underhållsplan är under utveckling och kommer vara färdig första kvartalet 2024.
Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
OVK Förskolan	2023	
Byte tilluftsfilter lägenheter	2023	
Stamspolning	2022	
Fasadbesiktning genomförd	2021	
OVK-besiktningar/åtgärdande	2017-2020	
Byte tilluftsfilter lägenheter	2014-2021	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande garagerenovering utförd av JM som stod för kostnaden
Ny trädgårdsmästare tog över trädgårdsskötseln den 1 juli
Uppsagt avtal med ekonomisk förvaltare AllaBRF
Sandlådorna på innergården har renoverats för att bli säkrare
Container för grovsopor uppställd i maj och oktober
Byte av portlås för att minska risken för inbrott
Samtliga cykelförråd rensade för att skapa mer utrymme
Lån har amorterats med 2.300.000 kronor under året.

Ekonomi

Brf Kejsarörnen har en fortsatt stark ekonomi, trots att vi inte höjt medlemsavgifterna sedan föreningens början. En första höjning kan dock bli nödvändig under det kommande året.

Medlemsinformation

179 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	8 021	7 913	7 801	7 725
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	207	791	1 170
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	82	82	82	81
Räntekänslighet	14	15	15	16
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	65	66	66
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	603	605	604	597
Skuldsättning / kvm totalyta	7 132	7 351	7 590	7 590
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 671	8 938	9 228	9 629
Energikostnad / kvm	162	114	104	60
Sparande / kvm	264	321	324	369

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 746 000	190 004 000	1 918 335	3 497 982	207 383	361 373 700
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			-339 885	339 885		0
Balanseras i ny räkning				207 383	- 207 383	0
Årets resultat					31 983	31 983
Belopp vid årets utgång	165 746 000	190 004 000	1 578 450	4 045 250	31 983	361 405 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 045 250
Årets resultat	31 983
Totalt	4 077 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 372 704
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 38 463
Balanseras i ny räkning	2 742 992
Totalt	4 077 233

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 020 590	7 912 747
Övriga rörelseintäkter	3	204 418	98 890
Summa Rörelseintäkter		8 225 008	8 011 637
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 797 923	-3 674 770
Administration och förvaltning	5	-314 583	-343 882
Personalkostnader	6	-259 387	-248 517
Avskrivningar		-2 703 444	-2 606 100
Summa Rörelsekostnader		-7 075 337	-6 873 269
RÖRELSERESULTAT		1 149 671	1 138 368
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 266	4 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 119 954	-935 923
Summa Finansiella poster		-1 117 688	-930 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		31 983	207 383
RESULTAT FÖRE SKATT		31 983	207 383
ÅRETS RESULTAT		31 983	207 383

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	432 364 844	435 068 288
Summa materiella anläggningstillgångar		432 364 844	435 068 288
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		432 364 844	435 068 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	5 331 351	4 136 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		337 375	0
Kundfordringar		1 735 041	1 915
Summa kortfristiga fordringar		7 403 766	4 137 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		185 923	167 064
Summa kassa och bank		185 923	167 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 589 689	4 305 009
SUMMA TILLGÅNGAR		439 954 534	439 373 297

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		355 750 000	355 750 000
Fond för yttre underhåll		1 578 450	1 918 335
Summa bundet eget kapital		357 328 450	357 668 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 045 250	3 497 982
Årets resultat		31 983	207 383
Summa fritt eget kapital		4 077 233	3 705 365
SUMMA EGET KAPITAL		361 405 683	361 373 700
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	59 500 000	59 800 000
Summa långfristiga skulder		59 500 000	59 800 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		59 500 000	59 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 300 000	17 300 000
Leverantörsskulder		571 254	194 333
Skatteskulder		371 360	302 120
Övriga skulder		102 810	91 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 703 427	311 712
Summa kortfristiga skulder		19 048 851	18 199 597
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 048 851	18 199 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		439 954 534	439 373 297

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 149 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		2 703 444
Summa		3 853 115
Erhållen ränta		2 266
Erlagd ränta		-1 119 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 735 427
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-1 937 737
Ökning av rörelseskulder		2 849 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 646 944
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i anläggningstillgångar		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld		-2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 300 000
Årets kassaflöde		1 346 944
Likvida medel vid årets början		4 170 197
Likvida medel vid årets slut		5 517 141

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och (BFNAR 2023:1)kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
För att få jämförbarhet mellan åren har vissa omklassificeringar gjorts i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Laddstolpar	5

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	4 785 472	4 793 198
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Lokaler	1 892 532	1 836 553
Fastighetsskatt	185 676	0
Garage och p-platser	662 770	763 667
Bredband	275 958	282 744

	3 016 936	2 882 964
--	------------------	------------------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 903	11 592
Debiterade vattenkostnader	138 467	142 504
Gästlägenhet	25 600	47 486
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	35 250	34 926
Övriga intäkter	-38	77

	218 182	236 585
--	----------------	----------------

Totalt nettoomsättning

	8 020 590	7 912 747
--	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter	204 418	98 890
----------------------------------	---------	--------

Totalt övriga rörelseintäkter

	204 418	98 890
--	----------------	---------------

Under 2023 består 138 417 kr av 204 418 utav erhållet elstöd.

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	709 758	652 833
Uppvärmning	617 217	365 454
Vatten och avlopp	366 913	180 882
Sophämtning	238 436	168 585
	1 932 324	1 367 754

Funktionell anläggningsservice

Hiss	18 409	7 484
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	157 443	158 179
	175 852	165 663

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	181 149	106 790
Fastighetsstäd	261 387	239 177
Trädgårdsskötsel	91 907	111 693
Snöröjning/sandning	100 535	111 473
Övriga köpta tjänster	103 750	43 180
	738 728	612 313

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	292 122	337 444
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	70 502	120 554
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	185 680	185 680
	256 182	306 234

Reparationer

Reparationer	364 252	329 827
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	38 463	555 535
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll	3 797 923	3 674 770
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	7 960	15 800
--------------------------------	-------	--------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	118 750	142 756
Extra ekonomisk förvaltning	42 974	87 658
	161 724	230 414

Revision

Revisionsarvode	60 238	12 998
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	6 605	8 074
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 511	16 159
Konsultarvode	51 549	31 347
Bankkostnader	2 241	0
Övriga kostnader	16 755	29 090
	78 056	76 596

Totalt administration och förvaltning	314 583	343 882
---------------------------------------	---------	---------

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	201 828	193 200
----------------	---------	---------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	57 559	55 317
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader	259 387	248 517
--------------------------	---------	---------

Not 7. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	102 500 000	102 500 000
Summa:	102 500 000	102 500 000

Not 8. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	458 684 188	458 200 000
Inköp	0	919 200
Omklassificeringar	0	24 588
Årets bidrag	0	-459 600
Utgående anskaffningsvärden	458 684 188	458 684 188
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 23 615 900	- 21 009 800
Årets avskrivningar	- 2 703 444	- 2 606 100
Utgående avskrivningar	-26 319 344	-23 615 900
Utgående redovisat värde	432 364 844	435 068 288
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	284 200 000	284 200 000
Taxeringsvärde mark	173 368 000	173 368 000
	457 568 000	457 568 000

Not 9. Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	133	133 538
Klientmedel SBC	140 683	2 948 405
Räntekonto SBC	0	1 054 728
Avräkningskonto AllaBRF	2 500 000	0
Klientmedelskonto Allabrf	2 690 535	0
Övrig fordran	0	-641
Summa	5 331 351	4 136 030

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 350	24-03-30	1,03 %	15 300 000	15 300 000
SHB 448	25-03-30	0,93 %	15 500 000	15 500 000
SHB 641	26-04-30	0,68 %	13 500 000	13 500 000
SHB 890	27-03-30	1,89 %	15 500 000	15 500 000
SHB 204	28-04-30	3,48 %	15 000 000	0
SHB 216	23-04-30	1,48 %	0	17 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			74 800 000	77 100 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 300 000	-17 300 000
			59 500 000	59 800 000

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	201 415	0
Förutbetalda hyror och avgifter	2 061 439	4 973
Upplupna kostnader	440 573	306 739
Summa	2 703 427	311 712

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En ny underhållsplan färdig under första kvartalet 2024.

Upphandling av nytt passersystem på gång för att stärka fastighetens skalskydd

Projektet om solceller på taket fortskrider - arbetsgrupp tittar på frågan

Upphandling av ny ekonomisk förvaltare pågår

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Elisabet Eklind

Fredrik Wennberg

Lisa Bjerre

Daniel Lundgren

Ines Micanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF KEJSARÖRNEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELISABET EKLIND

Elisabet Eklind

Ordförande

2024-06-05 17:42:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lisa Bjerre

Lisa Bjerre

2024-06-05 20:29:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLOV FREDRIK WENNBERG

Fredrik Wennberg

2024-06-05 17:13:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Thomas Lundgren

Daniel Lundgren

2024-06-06 12:50:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: INES MICANOVIC

Ines Micanovic

2024-06-07 05:33:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2024-06-07 05:36:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen, org.nr 769623-6434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Kejsarörnen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-06-07 05:36:43 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH	Datum
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post