

Årsredovisning
för
Brf Kungsörnen i Örnberg

769617-4452

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Kungsörnen i Örnberg, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juni 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Plomben 5 i Stockholms kommun den 9 oktober 2007. Lagfart erhöles den 1 juli 2008.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 100 bostadsrättslägenheter, den totala boytan är ca 8 246 kvm. Föreningen disponerar 71 parkeringsplatser varav 50 är bilplatser i garage, 5 är mc-platser i garage och 16 är uteplatser för bilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga servitut

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

Teknisk förvaltning

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Parkeringsförvaltning

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

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 1 000 000 (2 637 087) kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 226 868 tkr, varav byggnadsvärde 140 868 tkr och markvärde 86 000 tkr.

Taxeringsvärdet är uppdelat med 225 000 tkr på bostäder och 1 868 tkr på lokaler. Värdeår 2009.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastades de med halv fastighetsavgift år 2015 till 2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för 2020 uppgår till 1 429 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

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

Årsavgifter

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

Föreningen hade en avgiftsfri månad under räkenskapsåret i övrigt var årsavgifterna oförändrade, genomsnittlig årsavgift är 703 kr/kvm. Styrelsen har tagit beslut om att ha en avgiftsfri månad i januari 2021, i övrigt planeras oförändrade årsavgifter 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mycket av årets aktiviteter i föreningen har kretsat kring fasadrenoveringen som utförs som garantiåtgärd av byggtreprenören. Fasaden på Seniorgårdshuset är till största delen åtgärdad och för Borätt-huset är en fjärdedel åtgärdad under året. Arbetet med fasadrenoveringen kommer att pågå större delen av 2021. I samband med att byggställning varit på plats har föreningen låtit måla takfoten.

Anläggningens avloppssystem har under en längre tid varit föremål för studier. Vår skrivelse till byggtreprenören i slutet av verksamhetsåret 2019 har avvisats av byggtreprenören. En tredje part har anlåtats för att ytterligare analysera och kartlägga eventuella fel i avloppssystemet.

Spolning av avloppssystemets horisontella rör har genomförts.

På föreningens bekostnad har samtliga brandvarnare bytts i lägenheterna. Därtill har nya brandvarnare installerats på källarplanet.

Efter genomförd fasadrenovering har en extra OVK genomförts i Seniorgårdshuset. Vid denna kontroll sänktes utflödet av luft för att minska effekterna som uppkommit i det nu tätare huset.

Under året har styrelsen haft förnyad kontakt med Trafikkontorets gatuingenjör angående ansamlingen av regnvatten vid lågpunkten Örnbergsvägen/Stenkilsgatan, dock utan att någon ytterligare åtgärd initierats. Tills vidare är vi beroende av att frivilliga från föreningen agerar för att förhindra att gatans vatten skadar vår fastighet.

Sandlådan på innergården har fått nytt trädäck.

Anbud har analyserats och val av leverantör gjorts för de planerade laddningsstationerna för elbilar.

Tre drivmotorer till dörröppnarna i Seniorhuset har bytts under året.

Givare till garageportens automatik har bytts.

Ny belysning med energisnål LED armatur har installerats i trapphusen. Med de nya armaturerna fick vi även nödbelysning i trapphusen.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	162	164
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-11</u>	<u>-11</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	164	162

Under året har 7 (8) bostadsrätter överlåtits.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2020 haft följande sammansättning:

Bertil Bjugård	Ledamot	Ordförande
Jennie Bergqvist	Ledamot	
Nisha Sharan	Ledamot	
Lars-Åke Hovén	Ledamot	
Ulla Gruvhagen	Ledamot	
Tobias Sundström	Suppleant	
Karin Wallin Norman	Suppleant	
Georg Stenström	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter har ansvarsförsäkring funnits tecknad hos Gjensidige.

Revisorer

Hammarbergs revisionsbyrå	Ordinarie/Suppleant
Huvudansvarig Karin Hammarberg	

Valberedning

Sara Tempelmann
Britt-Marie Ring

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 878	6 382	6 254	6 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	465	960	956	782
Soliditet, %	75,59	75,16	74,54	74,13
Gernomsnittlig skuldränta, %	1,26	1,48	1,38	1,59
Fastighetens belåningsgrad, %	24,43	24,67	25,42	25,81
Bokfört värde/kvm, kr	39 028	39 142	39 257	39 372
Fastighetslån/kvm, kr	9 536	9 657	9 977	10 160

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 341 000	148 129 000	1 600 665	3 565 957	959 988	245 596 610
Disposition av föregående års resultat:			206 150	753 838	-959 988	0
Årets resultat					464 538	464 538
Belopp vid årets utgång	91 341 000	148 129 000	1 806 815	4 319 795	464 538	246 061 148

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 319 795
årets vinst	464 538
	4 784 333

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	206 150
i ny räkning överföres	4 578 183
	4 784 333

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 878 280	6 381 848
Summa rörelseintäkter		5 878 280	6 381 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 824 434	-2 582 219
Övriga externa kostnader	4	-431 718	-471 676
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-217 970	-230 063
Avskrivningar	6	-947 200	-947 200
Summa rörelsekostnader		-4 421 322	-4 231 158
Rörelseresultat		1 456 958	2 150 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 198	7 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-998 618	-1 197 773
Summa finansiella poster		-992 420	-1 190 702
Resultat efter finansiella poster		464 538	959 988
Årets resultat		464 538	959 988

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	321 821 565	322 768 765
Pågående nyanläggningar		3 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		321 825 465	322 768 765
Summa anläggningstillgångar		321 825 465	322 768 765
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 370 327	1 678 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	233 774	230 910
Summa kortfristiga fordringar		1 604 101	1 909 854
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 072 270	2 066 072
Summa kassa och bank		2 072 270	2 066 072
Summa omsättningstillgångar		3 676 371	3 975 926
SUMMA TILLGÅNGAR		325 501 836	326 744 691

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		239 470 000	239 470 000
Fond för yttre underhåll		1 806 815	1 600 665
Summa bundet eget kapital		241 276 815	241 070 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 319 795	3 565 957
Årets resultat		464 538	959 988
Summa fritt eget kapital		4 784 333	4 525 945
Summa eget kapital		246 061 148	245 596 610
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	61 849 780	78 635 485
Summa långfristiga skulder		61 849 780	78 635 485
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	16 785 705	1 000 000
Leverantörsskulder		136 766	464 983
Skatteskulder		249 060	171 800
Övriga skulder		3 312	3 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	416 065	872 501
Summa kortfristiga skulder		17 590 908	2 512 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 501 836	326 744 691

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		464 538	959 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar etc.)		947 200	947 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 411 738	1 907 188
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		-6 024	59 950
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		-707 393	243 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten		698 321	2 210 961
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 900	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder (årets amortering)		-1 000 000	-2 637 087
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-2 637 087
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-305 579	-426 126
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 653 274	4 079 400
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7, 9	3 347 695	3 653 274

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Bokfört värde fastighet/kvm

Bokfört värde på fastigheten per kvm bostadsyta.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 315 222	5 798 424
P-plats och garage	546 280	565 185
Hysesintäkter, övriga objekt	16 777	18 240
Öres- och kronutjämning	1	-1
	5 878 280	6 381 848

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	116 610	128 078
Trädgårdsskötsel	136 570	166 250
Städkostnader	133 836	130 812
Snöröjning/sandning	26 382	54 904
Serviceavtal	30 238	24 377
Hisskostnader	117 955	108 941
Inköp av parkeringstjänster	45 623	49 445
Reparationer och underhåll	753 201	367 754
Hissreparationer	4 615	77 951
Fastighetsel	118 442	102 187
Uppvärmning	645 886	660 717
Vatten och avlopp	150 943	143 784
Avfallshantering	108 547	103 600
Försäkringskostnader	102 767	82 796
Kabel-tv	309 420	309 111
Förbrukningsinventarier	16 290	58 447
Förbrukningsmaterial	7 109	13 065
	2 824 434	2 582 219

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	18 680	18 680
Fastighetsavgift	142 900	68 800
Telefoni	1 437	1 103
Datorkommunikation	14 752	12 586
Porto	6 527	6 232
Revisionsarvode	10 625	10 625
Ekonomisk förvaltning	104 500	104 698
Bankkostnader	2 000	2 205
Konsultarvoden	12 469	102 758
Juridisk konsultation	51 155	38 462
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga poster	61 489	100 385
	431 718	471 676

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2020	2019
Styrelsearvode	186 000	184 667
Sociala avgifter	31 970	35 271
Utbildning	0	10 125
	217 970	230 063

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	329 440 000	329 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 440 000	329 440 000
Ingående avskrivningar	-6 671 235	-5 724 035
Årets avskrivningar	-947 200	-947 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 618 435	-6 671 235
Utgående redovisat värde	321 821 565	322 768 765
Taxeringsvärden byggnader	140 868 000	140 868 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	86 000 000
	226 868 000	226 868 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	225 000 000	225 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	1 868 000	1 868 000
	226 868 000	226 868 000

I ackumulerade anskaffningsvärdet ingår mark med 140 000 000 kr.

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	94 902	91 742
Avräkningskonto förvaltare	1 275 425	1 587 202
	1 370 327	1 678 944

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	7 280	6 960
Kabel-tv	25 785	25 785
Ekonomisk förvaltning	29 081	28 188
Teknisk förvaltning	65 522	65 400
Övriga förutbetalda kostnader	13 737	8 336
Parkeringsintäkter	92 369	96 241
	233 774	230 910

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2 072 180	2 065 982
Nordea	90	90
	2 072 270	2 066 072

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,30	2024-02-21	11 386 398	11 586 398
Nordea	1,60	2022-08-17	17 097 960	17 297 960
Nordea	0,95	2024-11-20	17 553 575	17 753 575
Nordea	0,95	2024-11-20	16 611 847	16 811 847
Nordea	1,55	2021-11-17	15 985 705	16 185 705
			78 635 485	79 635 485
Kortfristig del av lån			-16 785 705	-1 000 000

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 15 985 705 kr

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	98 986	103 049
Styrelsearvoden	124 000	124 000
Sociala avgifter	30 000	30 000
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	10 921	9 289
Fjärrvärme	81 328	82 636
Avfall	18 235	17 690
Vatten	25 183	24 020
Förutbetalda avgifter och hyror	17 412	471 817
	416 065	872 501

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling och installation av laddningsstationer för elbilar.

Analys och utvärdering av brandsäkerheten i garageplanet kommer att göras och förväntas utmynna i ett förslag om förstärkt övervakning.

Målning av trapphus och lokaler i anslutning planeras till andra halvan av verksamhetsåret.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 13/3 2021



Bertil Bjugård
Ordförande



Jennie Bergqvist



Lars-Åke Hovén



Nisha Sharan



Ulla Gruvhagen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsörnen i Örnberg

Org.nr 769617-4452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsörnen i Örnberg för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsörnen i Örnsberg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

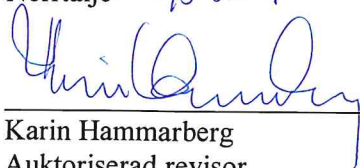
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje 22/3 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor