Årsredovisning 2025
Brf Kejsarörnen

769623-6434



rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kejsarörnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plomben 1		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Plomben 1 i Stockholm med värdeår 2013.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 8 626 kvm samt i lokal om 633 kvm. Föreningen har även 63 platser i garage och 6 p-platser. Byggnadernas totalyta är 10 488 kvm.

Lägenhetsfördelning:
1st 1 rum och kök
23st 2 rum och kök
25st 3 rum och kök
29st 4 rum och kök
24st 5 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Styrelsens sammansättning

Anton Bjuggren Andersson	Ordförande
Daniel Dahl	Suppleant
Jonas Sten	Suppleant
Mårten König	Suppleant
Fredrik Wennberg	Styrelseledamot
Lisa Sunderraj Bjerre	Styrelseledamot
Sonja Annersten	Styrelseledamot
Ralf Himmerlid	Ledamot

Valberedning

Beatrice Majlöv Linder (sammankallande)
Ellen Mårtensson
Sara Witterblad

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två (2) ledamöter tillsammans

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-09. Beslut om solceller.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2021
- Fasadbesiktning

2022
- Stamspolning

2023
- OVK förskola
- Omgjutning av avrinningsrännor i garage

2024
- OVK lägenheter
- Ventilationsrensning
- Nytt låssystem till samliga entrédörrar
- Omtäckning avluftningsrör på taket

2025
- Underhåll av sandlådor

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Planerade underhåll

2026 Dammbindning golv i garage + linjemålning
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Återvinning (glas)	Pre-Zero
Återvinning (övrigt)	Remondis
Billaddstolpar - drift, underhållning, mätning	InCharge
Dörrmattor	Elis textilservice
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elleverans	Ellevio
Fastighetsstyrning och driftlarm	KTC Control AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Garageport	Una portar
Hissar	Kone
Internet och TV	Telia Sverige AB
Larm och utryckning garageport	Rapid Säkerhet AB
Mark- och trädgårdsskötsel	Fastighetsägarna Service
Snöskottning (tak, gård och gata)	Peab
Städning av gemensamma utrymmen	Keab Service
Teknisk förvaltning + Fastighetsskötsel	Wahlings Installationsservice AB (WIAB)
Varmvattenavläsning	Techem IMD-systems
Vatten, avlopp, och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i PLOMBEN GA:3, med en andel på 47.7%.

Samfälligheten förvaltar Margareta Krooks gata.

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det allmänna kostnadsläget under året har fortsatt präglats av högre räntor och ökade driftskostnader. Föreningen har dock en stark finansiell ställning med en soliditet om 84 procent och fortsatt minskad skuldsättning som nu uppgår till 7 848 kr per kvadratmeter. Amortering har skett enligt plan i syfte att långsiktigt reducera räntekostnader och risk.

Föreningens årsavgifter var oförändrade under mer än tio år efter att fastigheten färdigställdes 2013. Mot bakgrund av det förändrade ränteläget och ökade driftskostnader har styrelsen därefter genomfört successiva justeringar av avgifterna (2 procent under 2024, 2 procent under 2025 samt beslutad justering om 2 procent från 2026). Avgiften för parkeringsplatser höjdes med 5 procent under 2025, vilket var den första justeringen sedan föreningen bildades.

Styrelsens bedömning är att avgiftsnivån därmed är anpassad till föreningens nuvarande kostnads- och ränteläge samt långsiktiga underhållsbehov.

Vid extrastämma 2025 beslutades att installera solpaneler på fastighetens tak och samtidigt införa IMD för el (individuell mätning och debitering). Upphandling har genomförts och installation planeras till 2026, under förutsättning att bygglov beviljas. Investeringen bedöms stärka föreningens energiprestanda och på sikt bidra till effektivare energianvändning.

Under året har föreningen, till följd av prejudicerande dom i Högsta domstolen, beviljats utökade möjligheter till momsavdrag. Retroaktiv omprövning har genomförts och återbetalning från Skatteverket har erhållits, vilket har stärkt föreningens likviditet. Ytterligare återvunnen moms kommer att betalas åter till föreningen under 2026.

Förändringar i avtal

Serviceavtalet med Kone avseende föreningens hissar har omförhandlats och förnyats.

Avtalet med Redmondis samt Prezero om avfallshantering har omförhandlats och förnyats. Ett resultat av denna omförhandling var att antalet hämtningar av kartong har utökats från två till tre gånger per vecka.

Övriga uppgifter

Container för grovavfall har placerats ut vid två tillfällen under året, en gång under våren och en gång under hösten.

Föreningen har genomfört en gårdsdag med loppmarknad och städning. Inför gårdsdagen rensades cykelrum och barnvagnsrum från trasiga och kvarglömda föremål, samt cyklar som saknar ägare.

Föreningen har upprättat en ny energideklaration under året, vilken resulterade i energiklass D.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 176 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 510 383	8 427 048	8 020 590	7 912 747
Resultat efter fin. poster	-178 128	-412 668	31 983	207 383
Soliditet (%)	84	83	82	82
Yttre fond	5 147 345	2 912 691	1 578 450	1 918 335
Taxeringsvärde	431 092 000	457 568 000	457 568 000	457 568 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	629	614	603	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,8	60	63	65
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 848	8 127	8 671	8 938
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 455	6 684	7 132	7 351
Sparande / kvm totalyta, kr	248	249	264	321
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	49	68	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	58	59	59	35
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	35	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	147	142	162	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	1,92	1,47	1,19
Räntekänslighet (%)	12,48	13	14	15

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för vatten (totalt 163 447 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt och uppgår till –178 128 kronor. Underskottet förklaras huvudsakligen av ökade räntekostnader och ett högre allmänt kostnadsläge. Styrelsen bedömer att underskottet inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Bedömningen grundas på föreningens

höga soliditet, successivt minskade skuldsättning, löpande amortering samt genomförda och beslutade avgiftsjusteringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	165 746 000	-	-	165 746 000
Upplåtelseavgifter	190 004 000	-	-	190 004 000
Fond, yttre underhåll	2 912 691	-	2 234 654	5 147 345
Balanserat resultat	2 742 991	-412 668	-2 234 654	95 669
Årets resultat	-412 668	412 668	-178 128	-178 128
Eget kapital	**360 993 014**	**0**	**-178 128**	**360 814 886**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	95 669
Årets resultat	-178 128
Totalt	**-82 459**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	2 513 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 043
Balanseras i ny räkning	-2 562 416
	-82 459

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 510 383	8 469 259
Övriga rörelseintäkter	3	131 175	314 041
Summa rörelseintäkter		**8 641 559**	**8 783 300**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 752 610	-4 268 071
Övriga externa kostnader	8	-315 920	-548 727
Personalkostnader	9	-309 096	-301 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 784 132	-2 743 522
Övriga rörelsekostnader		-20 845	0
Summa rörelsekostnader		**-7 182 603**	**-7 861 530**
RÖRELSERESULTAT		**1 458 955**	**921 770**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 965	69 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 654 048	-1 403 542
Summa finansiella poster		**-1 637 083**	**-1 334 438**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-178 128**	**-412 668**
ÅRETS RESULTAT		**-178 128**	**-412 668**

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	427 021 360	429 740 572
Maskiner och inventarier	11	546 399	611 319
Pågående projekt	12	64 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**427 632 134**	**430 351 891**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**427 632 134**	**430 351 891**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 283	57 440
Övriga fordringar	13	247 265	211 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	164 918	354 887
Summa kortfristiga fordringar		**447 466**	**624 326**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 395 003	2 217 894
Summa kassa och bank		**2 395 003**	**2 217 894**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 842 469**	**2 842 220**
SUMMA TILLGÅNGAR		**430 474 603**	**433 194 111**

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 750 000	355 750 000
Fond för yttre underhåll		5 147 345	2 912 691
Summa bundet eget kapital		**360 897 345**	**358 662 691**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		95 669	2 742 991
Årets resultat		-178 128	-412 668
Summa fritt eget kapital		**-82 459**	**2 330 323**
SUMMA EGET KAPITAL		**360 814 886**	**360 993 014**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	51 800 000	52 200 000
Summa långfristiga skulder		**51 800 000**	**52 200 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 900 000	17 900 000
Leverantörsskulder		214 601	303 710
Skatteskulder		216 626	371 360
Övriga kortfristiga skulder		138 777	132 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 389 713	1 294 000
Summa kortfristiga skulder		**17 859 717**	**20 001 097**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**430 474 603**	**433 194 111**

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 458 955**	**921 770**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 784 132	2 743 522
	4 243 087	**3 665 292**
Erhållen ränta	16 965	69 104
Erlagd ränta	-1 606 381	-1 361 896
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 653 671**	**2 372 500**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	176 860	1 448 222
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-189 047	-1 689 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 641 485**	**2 131 322**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-64 375	-730 569
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-64 375**	**-730 569**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 400 000	-4 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 400 000**	**-4 700 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**177 109**	**-3 299 247**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 217 894**	**5 517 141**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 395 003**	**2 217 894**

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kejsarörnen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	20,00 %
Markanläggningar	20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 978 814	4 840 810
Hyresintäkter, lokaler	2 123 685	2 174 868
Hyresintäkter, garage och p-platser	801 605	765 185
Övriga intäkter	104 135	149 979
Bredband	282 744	280 665
Debiterade vattenkostnader	164 896	174 795
Gästlägenhet	32 800	44 850
Pant- och överlåtelseavgifter	21 704	38 107
Summa	**8 510 383**	**8 469 259**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	27 533	13 378
Försäkringsersättning	26 743	300 663
Återvunnen moms	76 899	0
Summa	**131 175**	**314 041**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Yttre skötsel	68 211	106 009
Fastighetsskötsel	107 901	110 383
Städning	132 556	129 769
Besiktning och service	152 434	185 022
Obligatorisk ventilationskontroll	0	159 677
Snöröjning/sandning	83 038	101 730
Mattservice	157 453	154 187
Summa	**701 594**	**946 777**

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	702 039	405 580
Försäkringsskador	57 418	350 139
Underhåll	33 043	278 345
Summa	**792 500**	**1 034 065**

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	571 545	517 486
Uppvärmning	603 560	621 480
Vatten	366 378	350 960
Sophämtning	169 478	167 872
Summa	**1 710 961**	**1 657 798**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	102 295	112 099
Självrisker	11 700	57 300
Övrigt	12	28 328
Bredband/kabel-TV	292 628	246 024
Fastighetsskatt	140 920	185 680
Summa	**547 555**	**629 431**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 508	3 457
Övriga förvaltningskostnader	73 461	41 682
Revisionsarvoden	73 978	106 764
Ekonomisk förvaltning	121 559	90 537
Tidigare ekonomisk förvaltning	0	156 770
Extra ekonomisk förvaltning	7 700	28 867
Pant- och överlåtelsekostnader	25 820	31 806
Konsultkostnader	0	80 807
Bankkostnader	4 895	8 037
Summa	**315 920**	**548 727**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	229 197
Sociala avgifter	73 896	72 013
Summa	**309 096**	**301 210**

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	458 765 568	458 684 188
Årets inköp	0	81 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**458 765 568**	**458 765 568**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 024 996	-26 319 344
Årets avskrivning	-2 719 212	-2 705 652
Utgående ackumulerad avskrivning	**-31 744 208**	**-29 024 996**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**427 021 360**	**429 740 572**
I utgående restvärde ingår mark med	*145 468 016*	*145 468 016*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	274 800 000	284 200 000
Taxeringsvärde mark	156 292 000	173 368 000
Summa	**431 092 000**	**457 568 000**

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	649 189	0
Årets inköp	0	649 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**649 189**	**649 189**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 870	0
Årets avskrivning	-64 920	-37 870
Utgående ackumulerad avskrivning	**-102 790**	**-37 870**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**546 399**	**611 319**

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar, solceller	64 375	0
Summa pågående arbeten	**64 375**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	200 451	5 155
Skattefordringar	44 756	0
Momsfordran	0	204 838
Övriga fordringar	2 058	2 006
Summa	**247 265**	**211 999**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 688	236 389
Försäkringspremier	31 936	38 423
Kabel-TV	48 771	48 771
Förvaltning	31 523	31 304
Summa	**164 918**	**354 887**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-03-30	1,89 %	15 500 000	15 500 000
Stadshypotek AB	2030-03-30	3,27 %	14 000 000	15 500 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	0,68 %	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek AB	2028-04-30	3,48 %	11 400 000	13 800 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,48 %	11 800 000	11 800 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,22 %	1 500 000	
Summa			**67 700 000**	**70 100 000**
Varav kortfristig del			15 900 000	17 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 331	-18 178
Städning	9 195	8 781
El	60 228	64 510
Uppvärmning	69 799	81 732
Utgiftsräntor	290 728	243 061
Vatten	68 593	76 400
Förutbetalda avgifter/hyror	691 849	676 704
Upplupna arvoden ink sociala avgifter	160 990	160 990
Summa	**1 389 713**	**1 294 000**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	102 500 000	102 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under början av 2026 så fick föreningen tillbaka återvunnen moms på ca 340Kkr för åren 2019-2022.

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anton Bjuggren Andersson
Ordförande

Fredrik Wennberg
Styrelseledamot

Lisa Sunderraj Bjerre
Styrelseledamot

Ralf Himmerlid
Ledamot

Sonja Annersten
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor

rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 12:10

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 17.04.2026 14:37

DOCUMENT ID:
H1ZotjkT-l

ENVELOPE ID:
rJlsFjyp-e-H1ZotjkT-l

DOCUMENT NAME:
Brf Kejsarörnen, 769623-6434 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
93c2034edbd2f68b63f8c3d664da6d70c972d484f39ecc4e26db989056055438b93393817b0e5aaf629531a564d76626b0548e0a0e9e28c47ae733395e651139

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lisa Bjerre**	**Signed**	**17.04.2026 14:52**	**eID**	**Swedish BankID**
lisabjerre@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 14:47	Low	IP: 81.230.139.159
2. **OLOV FREDRIK WENNBERG**	**Signed**	**17.04.2026 15:45**	**eID**	**Swedish BankID**
fwennberg73@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 15:44	Low	IP: 90.231.230.205
3. **RALF HIMMERLID**	**Signed**	**17.04.2026 15:58**	**eID**	**Swedish BankID**
brf.himmerlid@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 15:57	Low	IP: 98.128.231.68
4. **SONJA ANNERSTEN**	**Signed**	**19.04.2026 23:00**	**eID**	**Swedish BankID**
annersten.sonja@gmail.com	Authenticated	19.04.2026 22:59	Low	IP: 81.224.62.195
5. **ANTON BJUGGREN ANDERSSON**	**Signed**	**20.04.2026 10:14**	**eID**	**Swedish BankID**
bjuggrenandersson@outlook.com	Authenticated	19.04.2026 13:19	Low	IP: 78.71.162.229
6. **Joakim Mattsson**	**Signed**	**21.04.2026 12:10**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.04.2026 12:08	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen

Org.nr 769623-6434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kejsarörnens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 2025 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 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

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 för LCE 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 för LCE 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.

S1goYjk6be-B1WjtikT-x

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

S1goYjk6be-B1WjtikT-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 12:09

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 17.04.2026 14:37

DOCUMENT ID:
B1WjtikT-x

ENVELOPE ID:
S1goYjk6be-B1WjtikT-x

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Kejsarörnen 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
28c4c6a30140f17cf7a1d2d0d836ee97e23fbbf7e551197
61e9243943c5b82dc5956985a0ef31e535f36e1f6f4f568
7b4610bfac3a44e5dad2dd10a15913f66f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	21.04.2026 12:09	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.04.2026 12:07	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed