

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Småländska Björnen

769617-0328



Välkommen till årsredovisningen för Brf Småländska Björnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

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 2007-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Småland 10 i Stockholms kommun sedan förvärvet 2010-04-22.

Fastigheten är bebyggd med ett hörnhus som är uppfört omkring 1929. Byggnaden har entréer mot Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8. Huset inrymmer 40 lägenheter, varav 37 upplåtits med bostadsrätt och 3 med hyresrätt, samt 3 lokaler. Fastigheten har värdeår 1960. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 780 kvm, varav 1 670 kvm utgör lägenhetsyta och 108 kvm lokalyta.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kokvrå
13 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & CO AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Styrelsens sammansättning

Klas Tejning	Ordförande
Anna Olsén	Styrelseledamot
Eva Englund	Styrelseledamot
Josefin Hedström	Styrelseledamot
Peter Gunnarson	Suppleant

Valberedning

Åsa Scherrer och Pernilla Ståhle.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030.

Utförda historiska underhåll

2025	●	Tättningsarbete mellan fasad och grannfasad
2023	●	Torkskåp Entré tavlor
2022	●	Fönster renovering Lokaler Dränering Gård
2021	●	Portbelysning
2019-2020	●	2 Tvättmaskiner, 1 torktumlare OVK Ventilation lokal Radiatorer
2018-2020	●	Fasadrenovering gatufasad Fönsterrenovering
2017-2018	●	Nytt låssystem
2016-2017	●	Hissrenovering Postfack
2015-2016	●	Byte expansionskärl Byte entrédörrar Målning trapphus
2013-2014	●	Badrum renoveras Stambyte

- 2012-2013** ● Nytt tak
Nya avluftsventiler på taket

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	FT Drift

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr. Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 166 875	2 024 130	1 786 241	1 733 463
Resultat efter fin. poster	-289 234	-283 182	-599 873	-251 367
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	1 082 941	1 257 921	1 257 921	1 257 921
Taxeringsvärde	80 944 000	79 212 000	79 212 000	79 212 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	909	785	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,3	68,0	68,8	68,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 493	10 493	10 583	10 673
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 248	9 238	9 327	9 396
Sparande / kvm totalyta, kr	230	130	49	194
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	26	31	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	197	194	167	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	47	39	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	266	236	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	4,67	2,58	0,55
Räntekänslighet (%)	10,80	11,55	13,49	14,01

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 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

Räntekostnader har påverkar året resultat, särskilt i början av räkenskapsåret. I slutet av föregående år förhandlade vi om lånen och har kostnaden har minskat successivt. Samtidigt har vi haft ett par oförutsedda kostnader i form av underhåll.

Ekonomi i föreningen är stabil. Summan av avskrivningar överstiger årets negativa resultat och vi ser ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	45 185 207	-	-	45 185 207
Upplåtelseavgifter	1 598 321	-	-	1 598 321
Fond, yttre underhåll	1 082 941	-	-	1 082 941
Balanserat resultat	-10 031 641	-283 183	-	-10 314 824
Årets resultat	-283 183	283 183	-289 234	-289 234
Eget kapital	37 551 645	0	-289 234	37 262 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 314 824
Årets resultat	-289 234
Totalt	-10 604 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-183 865
Balanseras i ny räkning	-10 420 193
	-10 604 058

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 229 546	2 094 332
Summa rörelseintäkter		2 229 546	2 094 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 304 214	-967 988
Övriga externa kostnader	8	-144 616	-130 763
Personalkostnader	9	-20 404	-657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514 908	-514 908
Summa rörelsekostnader		-1 984 142	-1 614 316
RÖRELSERESULTAT		245 404	480 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 801	5 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-541 439	-768 686
Summa finansiella poster		-534 638	-763 199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-289 234	-283 183
ÅRETS RESULTAT		-289 234	-283 183

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	53 119 827	53 619 939
Maskiner och inventarier	12	151 457	166 253
Summa materiella anläggningstillgångar		53 271 284	53 786 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 271 284	53 786 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 269	24 749
Övriga fordringar	13	6 788	4 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	90 900	86 795
Summa kortfristiga fordringar		129 957	116 093
Kassa och bank			
Kassa och bank		839 651	408 348
Summa kassa och bank		839 651	408 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		969 608	524 441
SUMMA TILLGÅNGAR		54 240 892	54 310 633

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 783 528	46 783 528
Fond för yttre underhåll		1 082 941	1 082 941
Summa bundet eget kapital		47 866 469	47 866 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 314 824	-10 031 641
Årets resultat		-289 234	-283 183
Summa fritt eget kapital		-10 604 058	-10 314 824
SUMMA EGET KAPITAL		37 262 411	37 551 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 839 114	0
Övriga långfristiga skulder		13 000	13 000
Summa långfristiga skulder		7 852 114	13 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 604 056	16 443 170
Leverantörsskulder		257 531	36 999
Skatteskulder		5 366	8 139
Övriga kortfristiga skulder		24 586	20 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	234 828	236 725
Summa kortfristiga skulder		9 126 367	16 745 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 240 892	54 310 633

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	245 404	480 016
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	514 908	514 908
	760 312	994 924
Erhållen ränta	6 801	5 486
Erlagd ränta	-545 438	-945 485
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221 675	54 926
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 005	-14 630
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	223 633	-110 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	431 303	-70 400
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-141 060
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-141 060
ÅRETS KASSAFLÖDE	431 303	-211 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	408 348	619 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	839 651	408 348

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Småländska Björnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Installationer	4 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 444 968	1 357 408
Hysesintäkter, bostäder	175 844	170 922
Hysesintäkter, lokaler	435 973	420 677
Övriga intäkter	117 828	145 516
Intäktsreduktion	0	-191
Försäkringsersättning	54 933	0
Summa	2 229 546	2 094 332

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	58 245	55 441
Övrigt	0	1 119
Städning	55 787	63 666
Besiktning och service	7 814	9 999
Trädgårdsarbete	21 409	164
Snöskottning	17 710	16 482
Summa	160 965	146 870

NOT 4, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	57 434	44 725
Försäkringsskador	54 933	0
Summa	112 367	44 725

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	183 865	0
Summa	183 865	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	47 257	46 223
Uppvärmning	349 652	344 505
Vatten	99 066	82 960
Sophämtning	85 733	74 015
Summa	581 708	547 703

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	57 552	54 378
Självrisker	28 600	0
Kabel-TV	76 926	73 362
Fastighetsskatt	102 230	100 950
Summa	265 308	228 690

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	1 411	0
Juridiska kostnader	0	1 375
Övriga förvaltningskostnader	22 225	20 746
Revisionsarvoden	14 726	16 214
Ekonomisk förvaltning	91 219	77 413
Konsultkostnader	7 855	7 855
Serviceavg. till brf-organisation	7 180	7 161
Summa	144 616	130 763

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	15 900	500
Sociala avgifter	4 504	157
Summa	20 404	657

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	541 327	764 387
Övriga räntekostnader	112	4 299
Summa	541 439	768 686

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 799 515	59 799 515
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 799 515	59 799 515
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 179 576	-5 679 464
Årets avskrivning	-500 112	-500 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 679 688	-6 179 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 119 827	53 619 939
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 381 027</i>	<i>22 381 027</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 332 000	25 600 000
Taxeringsvärde mark	49 612 000	53 612 000
Summa	80 944 000	79 212 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	243 504	243 504
Utgående anskaffningsvärde	243 504	243 504
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-77 251	-62 455
Avskrivningar	-14 796	-14 796
Utgående avskrivning	-92 047	-77 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 457	166 253

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5 318	3 116
Övriga fordringar	1 470	1 433
Summa	6 788	4 549

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 502	2 824
Försäkringspremier	49 688	47 778
Kabel-TV	19 247	19 216
Förvaltning	17 463	16 977
Summa	90 900	86 795

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
SEB	2026-10-28	2,60 %	7 839 114	7 839 114
SEB	2025-09-28	2,65 %	8 604 056	8 604 056
Summa			16 443 170	16 443 170
Varav kortfristig del			8 604 056	16 443 170

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 443 170 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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
El	3 332	3 321
Uppvärmning	12 796	14 168
Utgiftsräntor	9 238	13 237
Vatten	19 205	15 330
Löner	4 000	1 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 182	11 324
Sociala avgifter	1 257	566
Förutbetalda avgifter/hyror	174 818	176 979
Summa	234 828	236 725

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	19 254 000	19 254 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har ombildat en hyresrätt till en bostadsrätt. De har f n 2 hyreslägenheter.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Olsén
Styrelseledamot

Eva Englund
Styrelseledamot

Josefin Hedström
Styrelseledamot

Klas Tejning
Ordförande

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.11.2025 19:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.11.2025 10:29

DOCUMENT ID:

Hk-hbsvde-x

ENVELOPE ID:

S1hbiPdg-e-Hk-hbsvde-x

DOCUMENT NAME:

Brf Småländska Björnen, 769617-0328 - Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

1b547e28d52c9d19a18396169851c405807e1d3f7a97e
6048c2f3a321786b26c92967ccc393d810b52ee2318184
077a1c0267e0d05c4ed464fa4a5df966099c8

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. EVA MARIANNE ENGLUND ewaenglund9@gmail.com	 Signed Authenticated	17.11.2025 10:31 17.11.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.106.153
2. ANNA OLSÉN anna_olsen89@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 03:36 17.11.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 27.110.197.16
3. KLAS TEJNING tejning@gmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 11:22 18.11.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 163.116.168.29
4. JOSEFIN HEDSTRÖM josefin_hedstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 17:12 18.11.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.109.44
5. JONAS LIND BERTÉUS info@ravisor.se	 Signed Authenticated	24.11.2025 19:13 24.11.2025 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2042:2c4c:c300:7dae:2725:fe80:da31

* 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 Brf Småländska Björnen
Org. 769617-0328

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Småländska Björnen**, för räkenskapsåret 20240701-20250630.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-06-30 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Småländska Björnen**, för räkenskapsåret 20240701-20250630.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm, 10 november

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.11.2025 19:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.11.2025 10:29

DOCUMENT ID:

rkmhbov_eZe

ENVELOPE ID:

r1g3ZiDuxbg-rkmhbov_eZe

DOCUMENT NAME:

Brf Smalandska Bjornen Org. 769617-0328- brutet.docx.pdf

2 pages

SHA-512:

620f9794820d97e29010045d9db1f5928677d222b8689
19cf1eee6171d92d5dc3ed5b92143b2bd6b731a0cc96d2
8b0d83305b68f1ffeffbe43529755ab6c404a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSE N info@ravisor.se	Signed Authenticated	24.11.2025 19:12 21.11.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2042:2c4c:c300:cc5e:c688:22ff:dc0b

* 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