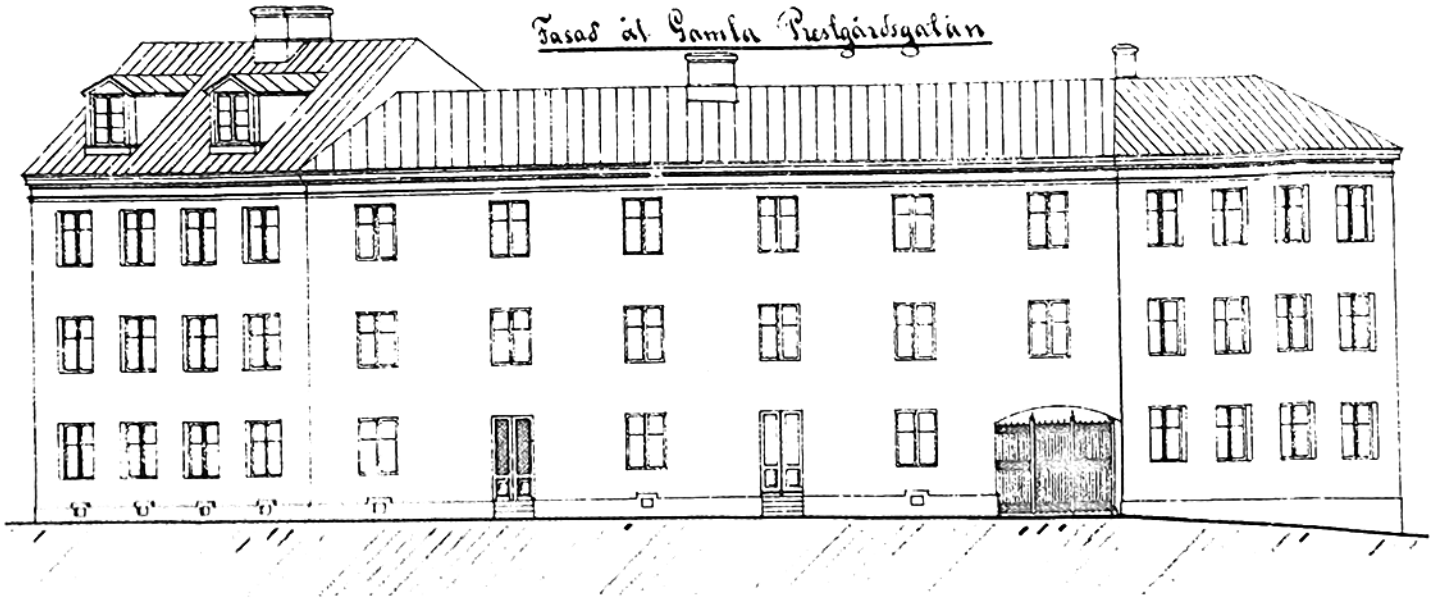
Årsredovisning 2025
Brf Smålänningen

716416-4860



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smålänningen

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. 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 1978-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Småland 8	1978	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 2 409 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 409 kvm.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

1 rum, 28 st

2 rum, 20 st

3 rum, 5 st

4 rum, 1 st

6 rum, 1 st

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Styrelsens sammansättning

David Stiby	Ordförande
Marie-Louise Gustafsson Aversten	Sekreterare
Jessica Maria Sædén	Styrelseledamot
Pia Soininen Jagerman	Styrelseledamot
Richard Lewinson	Styrelseledamot
Claes Björklund	Suppleant
Hilda Karlsson	Suppleant
Marina Walldén	Suppleant

Valberedning

Karin Lewinson
Nina Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Per Engzell Extern revisor Engzells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2012	Ommålning tak
2012-2013	Dränering
2015	Byte/Renovering entréportar
2017	Fönsterrenovering
2018	Digital bokning av tvättstuga Installation av ventilation för radon Spolning stammar
2019	Digital bokning av tvättstuga Renovering trapphusen Renovering tak
2021	Byte tak

2021	Inköp nya tvättmaskiner 2 st
2022	Slutförande av takentreprenad
2023	Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer
2023-2024	OVK

Planerade underhåll

2026	Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Jensens Drift & Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har verkat för att skapa en ekonomisk reserv. Detta har nu uppnåts och föreningen har nu ett sparkapital för att kunna klara oförutsedda utgifter.

Avgifter för bostadsrätter förblev oförändrade under 2025.

Avgifter för hyresrätter höjdes med 4,6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.
Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 340 857	2 246 409	1 979 963	1 786 660
Resultat efter fin. poster	-22 080	-233 844	-540 408	-34 893
Soliditet (%)	47	47	47	48
Yttre fond	2 710	31 135	339 708	351 008
Taxeringsvärde	101 000 000	103 000 000	103 000 000	103 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	930	896	783	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	91,2	89,9	88,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 515	4 558	4 624	4 711
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 286	4 328	4 390	4 473
Sparande / kvm totalyta, kr	233	115	104	156
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	25	27	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	240	236	209	187
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	46	37	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	323	307	273	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	4,34	4,11	1,07
Räntekänslighet (%)	4,85	5,09	5,90	6,76

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

Årets reslutat för 2025 är -22 080 kr. I resultaträkningen ingår avskrivningar med -480 048 kr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 592 570	-	-	4 592 570
Upplåtelseavgifter	17 566 799	-	-	17 566 799
Fond, yttre underhåll	31 135	-	-28 425	2 710
Balanserat resultat	-12 179 009	-233 844	28 425	-12 384 428
Årets resultat	-233 844	233 844	-22 080	-22 080
Eget kapital	**9 777 651**	**0**	**-22 080**	**9 755 571**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 384 428
Årets resultat	-22 080
Totalt	**-12 406 508**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-2 710
Balanseras i ny räkning	-12 403 798
	-12 406 508

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 340 857	2 246 409
Övriga rörelseintäkter		-1	-3
Summa rörelseintäkter		**2 340 856**	**2 246 406**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 447 509	-1 376 103
Övriga externa kostnader	8	-135 841	-144 517
Personalkostnader	9	-59 973	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480 084	-482 072
Summa rörelsekostnader		**-2 123 407**	**-2 077 995**
RÖRELSERESULTAT		**217 449**	**168 411**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 366	53 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-295 895	-456 141
Summa finansiella poster		**-239 529**	**-402 255**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-22 080**	**-233 844**
ÅRETS RESULTAT		**-22 080**	**-233 844**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	19 568 550	20 032 206
Maskiner och inventarier	12	70 124	86 552
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 638 674**	**20 118 758**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**19 638 674**	**20 118 758**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 879	10 121
Övriga fordringar	13	48 573	51 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	120 906	115 651
Summa kortfristiga fordringar		**174 358**	**176 950**
Kassa och bank			
Kassa och bank		879 289	500 292
Summa kassa och bank		**879 289**	**500 292**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 053 647**	**677 242**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 692 321**	**20 796 000**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 159 369	22 159 369
Fond för yttre underhåll		2 710	31 135
Summa bundet eget kapital		**22 162 079**	**22 190 504**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 384 428	-12 179 009
Årets resultat		-22 080	-233 844
Summa ansamlad förlust		**-12 406 508**	**-12 412 853**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 755 571**	**9 777 651**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 325 000	10 425 000
Leverantörsskulder		122 307	104 345
Skatteskulder		12 093	8 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	477 350	480 259
Summa kortfristiga skulder		**10 936 750**	**11 018 349**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 692 321**	**20 796 000**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**217 449**	**168 411**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	480 084	482 072
	697 533	**650 483**
Erhållen ränta	547	955
Erlagd ränta	-310 042	-478 550
Erhållen utdelning	54 173	52 931
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**442 211**	**225 819**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 238	-9 342
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 548	-39 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**478 997**	**176 822**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-100 000**	**-150 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**378 997**	**26 822**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**500 292**	**473 470**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**879 289**	**500 292**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smålänningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 bredband, 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	1,25 - 12,5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %

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.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 127 636	2 049 471
Hyresintäkter, bostäder	177 918	172 302
Övriga intäkter	35 302	24 633
Summa	**2 340 856**	**2 246 406**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	73 562	70 757
Städning	71 657	60 033
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	57 375
Trädgårdsarbete	149	328
Snöskottning	8 750	8 750
Klottersanering	7 392	18 336
Summa	**161 510**	**215 579**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	47 266	58 676
Summa	**47 266**	**58 676**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll installationer	103 242	28 425
Summa	**103 242**	**28 425**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	61 995	59 291
Uppvärmning	578 116	569 186
Vatten	137 110	110 881
Sophämtning	102 628	88 436
Summa	**879 849**	**827 794**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 207	63 176
Kabel-TV	18 556	18 524
Bredband	71 704	70 596
Fastighetsskatt	94 820	89 650
Övriga driftskostnader	3 356	3 683
Summa	**255 643**	**245 629**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	19 548	32 575
Revisionsarvoden	20 500	19 750
Ekonomisk förvaltning	78 428	75 473
IT-tjänster	7 430	6 956
Serviceavgift brf organisation	5 773	5 681
Bankkostnader	4 162	4 083
Summa	**135 841**	**144 517**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	58 908	57 300
Sociala avgifter	1 065	18 003
Summa	**59 973**	**75 303**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	295 796	455 509
Övriga räntekostnader	99	632
Summa	**295 895**	**456 141**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 206 726	24 206 726
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 206 726**	**24 206 726**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 174 520	-3 710 864
Årets avskrivning	-463 656	-463 656
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 638 176**	**-4 174 520**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**19 568 550**	**20 032 206**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 920 900*	*1 920 900*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	74 000 000
Summa	**101 000 000**	**103 000 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	381 713	381 713
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**381 713**	**381 713**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-295 161	-276 745
Årets avskrivning	-16 428	-18 416
Utgående ackumulerad avskrivning	**-311 589**	**-295 161**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**70 124**	**86 552**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 040	47 493
Övriga fordringar	533	3 685
Summa	**48 573**	**51 178**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 987	5 971
Städning	5 031	5 033
Försäkringspremier	69 704	67 207
Bredband	18 091	17 926
Förvaltning	20 447	19 514
Inkomstränta	1 646	0
Summa	**120 906**	**115 651**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-05-19	2,67 %	4 700 000	4 700 000
Nordea Hypotek AB	2026-01-16	2,79 %	5 625 000	5 725 000
Summa			**10 325 000**	**10 425 000**
Varav kortfristig del			10 325 000	10 425 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 825 000 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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	4 955	5 858
Uppvärmning	79 311	75 899
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 968	38 045
Utgiftsräntor	48 556	62 703
Vatten	21 922	18 494
Löner	68 350	57 192
Sociala avgifter	18 576	30 486
Förutbetalda avgifter/hyror	193 712	191 582
Summa	**477 350**	**480 259**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 975 000	10 975 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Stockholm 2026 04 20

Ort och datum

David Stiby
Ordförande

Jessica Maria Sædén
Styrelseledamot

Marie-Louise Gustafsson Aversten
Sekreterare

Pia Soininen Jägerman
Styrelseledamot

Richard Lewinson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 22

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smålänningen, org.nr 716416-4860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing 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 har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt 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.

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 Bostadsrättsföreningen Smålänningen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2026-04-22

Per Engzell
Extern revisor