



# Årsredovisning

2018/2019

Brf Småländska Björnen

Org. 769617-0328

Willy  
AA

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation  
Björngårdsgatan 11, 118 52 Stockholm  
Mail: [kontakt@smalandskabjornen.se](mailto:kontakt@smalandskabjornen.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark.

**Föreningens fastighet**, Småland 10 i Stockholms kommun förvärvades 2010-04-22.

Föreningens fastighet är bebyggd med ett hörnhus om är uppfört om kring 1929. Byggnaden har entréer mot Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8. Huset inrymmer 39 lägenheter, varav 36 upplåts med bostadsrätt, 3 med hyresrätt och 3 är lokaler. Fastigheten har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 719 kvm, varav 1 611kvm utgör lägenhetsyta och 108 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

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

Av dessa lägen är 36 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen följer en underhållsplan som är framtagen under 2018.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt tak	2012/13
Nya avluftningsventiler på taket	2012/13
Stambyte, 80% av fastigheten	2013/14
80 % av badrummen renoverades	2013/14
Ny tvättmaskin	2014/15
Målning trapphus	2015/16
Byte entrédörrar	2015/16
Byte expansionskärl	2015/16
Postfack	2016/17
Hissrenovering	2016/17
Nytt låssystem	2017/18

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FT Drift. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 43 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 5 överlåtelse skett och 2 upplåtelse genom året som föreningen har delat en bostadsrätt till två st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-12-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Baxivanos	ledamot/ordf.
Jörgen Strandberg	ledamot/sekr
Henning Månsson	ledamot
Isak Berglund	ledamot
Anna Arborelius	ledamot
Peter Gunnarsson	suppleant

**Till revisor** har Deloitte AB valts med Jon Nilsson som huvudansvarig revisor.

**Valberedningen** består av Åsa Scherrer och Pernilla Ståhle.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018/19 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökade reparations- och underhållskostnader under året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering hisskorg	68
Fönsterrenovering	920
Fasadrenovering gatufasad	421

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet utgår från underhållsplan framtagen 2018. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Fasadrenovering gatufasad	2019	1 400
Radiatorer	2019	250
Fönsterrenovering	2019	50
Fönsterrenovering Lokal	2019	50
Ventilation Lokal	2019	50
OVK + åtgärder ventilation	2019	100
Värmecentral	2020	300
Målning pannrum & Källare	2020	50
Relining av stammar i källaren	2020	150
Stampolning	2020	50
Innergård renovering	2022	350
Fasadrenovering gård	2024	700
Renovering vädringsbalkonger	2024	400



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	45 185 423	1 598 105	787 590	-5 244 821	-57 210	42 269 087
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			125 643	-125 643		
Balanseras i ny räkning				-57 210	57 210	
Årets resultat					-1 526 697	-1 526 697
<b>Belopp vid årets utgång</b>	45 185 423	1 598 105	913 233	-5 427 674	-1 526 697	40 742 390

## Flerårsöversikt

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning, Kr	1 694 268	1 658 750	1 619 485	1 575 121	1 552 960
Resultat efter finansiella poster, Kr	-1 526 697	-57 210	-401 911	-1 367 261	-839 829
Soliditet, %	69	71	71	71	71
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	762	762	762	762	707
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 013	11 042	11 078	11 111	11 577
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 836	28 836	28 836	28 836	29 964
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23	1,08	1,06	0,96	2,16
Fastighetens belåningsgrad, % **	31	31	30	30	30

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 427 674
Årets resultat	-1 526 697
	<hr/>
	-6 954 371
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	172 344
I ny räkning överföres	-7 126 715
	<hr/>
	-6 954 371

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2018-07-01	2017-07-01
	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 694 268	1 656 533
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 218
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 694 268</b>	<b>1 658 751</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 294 552	-813 072
Övriga externa kostnader	5	-201 066	-203 419
Personalkostnader	6	-17 742	-17 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 254	-503 254
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 016 614</b>	<b>-1 537 487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 322 346</b>	<b>121 264</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 682	8 647
Räntekostnader		-212 033	-187 121
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 351</b>	<b>-178 474</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 526 697</b>	<b>-57 210</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 526 697</b>	<b>-57 210</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	56 120 498	56 620 609
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 725	31 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 149 223</b>	<b>56 652 476</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 149 223</b>	<b>56 652 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 826	35 463
Övriga fordringar		358	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 044	76 115
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 228</b>	<b>111 936</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 465 170</b>	<b>3 088 202</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 551 398</b>	<b>3 200 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 700 621</b>	<b>59 852 614</b>

VB  
J  
AA

# BALANSRÄKNING

	2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	46 783 528	46 783 528
Yttre fond	913 233	787 590
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>47 696 761</b>	<b>47 571 118</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 427 674	-5 244 821
Årets resultat	-1 526 697	-57 210
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 954 371</b>	<b>-5 302 031</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>40 742 390</b>	<b>42 269 087</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	10 17 176 856	17 242 527
Övriga skulder	13 000	13 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 189 856</b>	<b>17 255 527</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	81 273	60 635
Leverantörsskulder	303 656	57 823
Aktuell skatteskuld	15 008	308
Övriga skulder	5 473	9 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 362 965	199 781
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>768 375</b>	<b>328 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 700 621</b>	<b>59 852 614</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 322 346	121 264
Avskrivningar	503 254	503 254
Erhållen ränta mm	7 682	8 647
Erlagd ränta	-212 033	-187 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 023 443</b>	<b>446 044</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	30 637	40 279
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 929	1 271
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	260 533	-4 146
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	159 204	93 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-577 998</b>	<b>577 387</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	8 924
Amortering långfristiga lån	-45 033	-64 929
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 033</b>	<b>-56 005</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-623 031</b>	<b>521 382</b>
Likvida medel vid årets början	3 088 202	2 566 820
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 465 170</b>	<b>3 088 202</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Installationer och inventarier	4, 10 och 20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret var 1337/1377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter bostadsrätter	1 194 156	1 194 190
	Hyresintäkter bostäder	151 113	147 482
	Hyresintäkter lokaler	326 759	298 383
	Fastighetsskatt	11 590	10 801
	Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 272	5 657
	Övriga intäkter	2 378	20
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 694 268</b>	<b>1 656 533</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
	Övriga intäkter	0	2 218
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>2 218</b>

## NOTER

Not 4	Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetsskötsel och Städ	83 175	84 660
	Försäkring	44 219	42 930
	Entremattor	10 160	10 806
	Fastighetsel	37 363	32 821
	Fjärrvärme	275 440	266 120
	Vatten och avlopp	51 727	50 073
	Sophämtning	49 610	43 726
	Kabel-TV och Bredband/stadsnät	64 503	56 739
	Reparationer och underhåll	1 566 887	135 695
	Fastighetsskatt	82 885	72 095
	Övrigt	28 583	17 407
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 294 552</b>	<b>813 072</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Ekonomisk förvaltning	75 677	74 470
	Revisionsarvode	18 594	17 354
	Konsultarvoden	45 906	42 749
	Bankkostnader	6 381	6 748
	Serviceavgift/medlemsavgift Brf-organisation	5 077	5 002
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	49 431	57 096
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>201 066</b>	<b>203 419</b>
Not 6	Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
	Styrelsearvode	13 500	13 500
	Sociala kostnader	4 242	4 242
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>17 742</b>	<b>17 742</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	<u>59 799 514</u>	<u>59 799 514</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 799 514	59 799 514
	Ingående avskrivningar	-3 178 905	-2 678 794
	Årets avskrivningar	<u>-500 111</u>	<u>-500 111</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 679 016</u>	<u>-3 178 905</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 120 498</b>	<b>56 620 609</b>
	Redovisat värde byggnader	23 556 907	23 816 320
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	10 182 564	10 423 262
	Redovisat värde mark	<u>22 381 027</u>	<u>22 381 027</u>
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>56 120 498</b>	<b>56 620 609</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	57 448 000	41 881 000
	varav byggnader:	19 940 000	16 119 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	<u>52 770</u>	<u>52 770</u>
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 770</b>	<b>52 770</b>
	Ingående avskrivningar	-20 903	-17 760
	Årets avskrivningar	<u>-3 143</u>	<u>-3 143</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 045</b>	<b>-20 903</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 725</b>	<b>31 867</b>



## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Fastighetsförsäkring	37 802	36 683
	Com Hem Kabel Tv/ Bredband	18 052	14 200
	Fastighetsägarna	2 574	2 543
	Ränteintäkt sparkonto SBAB	3 769	4 193
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 847	18 496
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>81 044</b>	<b>76 115</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	321 391	296 815
	Amortering efter 5 år	16 855 465	16 945 712
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 176 856</b>	<b>17 242 527</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-06-30
SBAB	2020-03-11	1,36	15 606	4 693 499
SBAB	2020-03-16	1,33	13 292	4 715 451
SBAB	2019-10-09	1,47	52 375	7 849 179
<b>Summa</b>			<b>81 273</b>	<b>17 258 129</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>81 273</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>17 176 856</b>

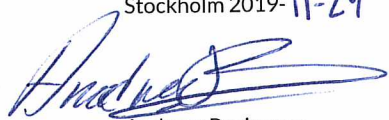
<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Upplupna kostnader fjärrvärme	10 741	11 422
	Upplupna kostnader el	5 721	5 605
	Övriga upplupna kostnader	187 616	22 224
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	141 145	160 530
	Upplupna arvoden, sociala kostnader	17 742	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>362 965</b>	<b>199 781</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	<u>19 254 000</u>	<u>19 254 000</u>
Summa ställda säkerheter	19 254 000	19 254 000

Stockholm 2019-11-24



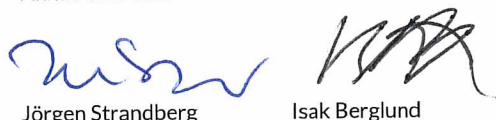
Andreas Baxivanos



Anna Arborelius



Henning Månsson



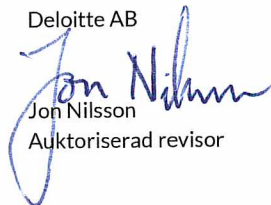
Jörgen Strandberg



Isak Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/12-2019.

Deloitte AB



Jon Nilsson

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Småländska Björnen  
organisationsnummer 769617-0328

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Småländska Björnen för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen.



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Småländska Björnen för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

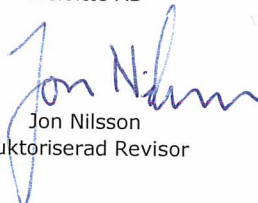
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Östersund den 1/12-2019.

Deloitte AB

  
Jon Nilsson  
Auktoriserad Revisor