



**Brf Björnen 10**  
**Org nr 769606-0016**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 220101 - 221231**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björnen 10, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 220101 – 221231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

- Föreningen registrerades 2000-08-08.
- Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 10, Lundagatan 9-11 i Solna.
- Fastigheten förvärvades juni 2001 och föreningen tog över driften 2001-06-20.
- Föreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>position</i>	<i>övrigt</i>
Lina Eriksson	ordförande	
Ida Nurhonen	ledamot	
Johan Marcopoulos	ledamot	
Sanna Ryberg Wedlund	ledamot	
Katherine Martinez	ledamot	
Anette Blomberg	suppleant	
Sebastian Tasel	suppleant	
Sebastian Beverloo	ledamot	avgick i samband med årsmöte
Omar Saifi	suppleant	avgick i samband med årsmötet

#### Revisor:

Carola Assarsson, auktoriserad revisor. Revisorssuppleant Anders Lundgren

#### Firmatecknare:

Föreningens firma har under året tecknats av Ida Nurhonen, Johan Marcopoulos, Lina Eriksson, Sebastian Beverloo och Sanna Wedlund.

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 30/5 2022. Under året 2022 har styrelsen haft 11 protokollförda möten.

#### Fastigheten:

Fastigheten är taxerad till 88 252 000 kr, varav markvärde 45 627 000 kr. Bostadsarean är 3847 m<sup>2</sup> och lokalarena är 232 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring ASA

### **Lokalerna:**

Lokalen i hus 9 hyrs av företaget Allomsorg S&R AB/Stöd & Resurs Familjehem och har kontrakt 2015-12-01 – 2018-12-01 som är förlängt till 2024-12-01.

Lokalen i hus 11 hyrs av företaget Stiftelsen Kultur och Integration och har kontrakt 2020-03-23 – 2023-03-31.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Föreningen består 2022 av 49 bostadsrätter samt 5 lägenheter upplåtna som hyresrätter (4st i hus 11 och 1st i hus 9). Under 2022 har ingen hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Årsavgiften har för bostadsrätterna under 2022 inte reglerats. Under 2022 har 7 st överlåtelser skett i föreningen.

### **Fastighetens förvaltning och skötsel**

Föreningen har ingen egen personal anställd utan anlitar extern fastighetsförvaltare och olika företag för enskilda tjänster. För fjärrvärme, vatten/avlopp samt sophämtning har det inte varit möjligt att välja en leverantör.

- Fastighetsförvaltare är Ingdahls städ och fastighetservice AB.
- För snöröjning anlidades som tidigare år Hagslätts markservice.
- Städning av gemensamma utrymmen utfördes av Swedal fastighet AB.
- Trädgården sköts av Plantera med mera AB.
- Hissar har skötts av Allhiss AB.
- Ekonomisk förvaltning har skötts av STOR Redovisning Stockholm AB, liksom tidigare år.

Tömning av hushållssopor görs två gånger per vecka. I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av sina grovsopor enligt ordningsregler

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan i hus 11

Ny timer till torkskåp i tvättstugan hus 11

Byggt nya sopkärl

Förlängt kontraktet med trädgårdsfirman som tyvärr har avslutat det, ny upphandling pågår

Hantering av fuktskador

Framgångsrika städdagar 5:e och 8:e maj

Upphandling av konsultfirma avseende projektledning för kommande balkongprojekt

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för bostadsrättsägarna med 10% från 1/1-2023

Flerårsöversikt, kkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 021	3 002	2 944	2 943	2 956
Resultat efter finansiella poster	170	35	652	-748	-359
Soliditet %	75	75	76	74	75

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 428 502	10 889 009	3 104 750	-6 053 152	34 785
Disposition av föreg års resultat				34 785	-34 785
Avsättning yttre fond			260 976	-260 976	
Årets resultat					169 696
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 428 502</b>	<b>10 889 009</b>	<b>3 365 726</b>	<b>-6 279 343</b>	<b>169 696</b>

### Förslag till resultatdisposition

220101  
- 221231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-6 279 343
Årets resultat	169 696
<b>Totalt</b>	<b>-6 109 647</b>

Disponeras för:

Avsättning till yttre fond	264 756
Överföring till balanserat resultat	-6 374 403
<b>Totalt</b>	<b>-6 109 647</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>220101-221231</b>	<b>210101-211231</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		3 020 550	3 002 186
Övriga rörelseintäkter		0	6 980
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1</b>	<b>3 020 550</b>	<b>3 009 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-1 957 245	-1 815 275
Budgeterat underhåll	3	-77 669	-411 250
Övriga externa kostnader	4	-133 259	-131 850
Arvoden	5	-93 242	-93 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-456 288	-456 029
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 717 703</b>	<b>-2 907 582</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>302 847</b>	<b>101 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 253	-66 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 151</b>	<b>-66 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 696</b>	<b>34 785</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 696</b>	<b>34 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>169 696</b>	<b>34 785</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>221231</b>	<b>211231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	41 120 378	41 551 010
Inventarier, verktyg och installationer	8	100 669	64 930
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 221 047</b>	<b>41 615 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 221 047</b>	<b>41 615 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		589 658	533 558
Övriga fordringar		100 221	98 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 984	67 726
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>771 863</b>	<b>699 783</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 989 564	3 371 633
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 989 564</b>	<b>3 371 633</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 761 427</b>	<b>4 071 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 982 474</b>	<b>45 687 356</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>221231</b>	<b>211231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		26 428 502	26 428 502
Upplåtelseavgifter		10 889 009	10 889 009
Yttre reparationsfond		3 365 726	3 104 750
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>40 683 237</b>	<b>40 422 261</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 279 343	-6 053 152
Årets resultat		169 696	34 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 109 647</b>	<b>-6 018 367</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 573 590</b>	<b>34 403 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	10 000 000	10 000 000
Hysesperiodisering		814 438	750 987
Leverantörsskulder		220 890	220 045
Skatteskulder		197 252	191 792
Övriga skulder		60 750	104 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 554	15 867
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 408 884</b>	<b>11 283 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 982 474</b>	<b>45 687 356</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>Not</b>	<b>220101-221231</b>	<b>210101-211231</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 696</b>	<b>34 785</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		456 288	456 029
Betald skatt		5 460	4 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>631 444</b>	<b>495 242</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-72 080	-100 837
Förändring av kortfristiga skulder		119 962	155 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>679 326</b>	<b>550 178</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstill		-61 395	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-61 395</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Övrig förändring av eget kapital			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>617 931</b>	<b>550 178</b>
Likvida medel vid årets början		3 371 633	2 821 455
Likvida medel vid årets slut		3 989 564	3 371 633



## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	100 år
Fastighetsinvesteringar	20-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

SPECIFIKATION	220101-221231	210101-211231
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesint bostäder	421 164	413 132
Hysesint lokaler ej moms	280 600	272 831
Garage/P-platser ej moms	121 515	121 740
Årsavg bostäder	2 043 337	2 043 336
Kabel-TV	123 120	123 127
Säkerhetsdörrar	1 680	1 680
Pantsättn/överlåtelse	10 611	8 316
Fastighetsskatt	18 523	18 024
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 020 550</b>	<b>3 002 186</b>
Div övr rörelseinkomster	0	6 980
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>3 020 550</b>	<b>3 009 166</b>

	220101-221231	210101-211231
<b>2 Föreningens kostnader</b>		
Fastighetsskötsel	-64 281	-80 375
Förbrukningsmaterial	-3 082	0
Städning	-47 823	-66 690
Snöröjning	-50 836	-56 001
Obligatoriska besiktnkost	-10 250	-8 856
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-176 272</b>	<b>-211 922</b>
Hyreslägenheter r/u	-90 719	-94 391
Bostadsrätter r/u	-2 806	-16 526
Lokaler r/u	0	-5 088
Gemensamma utrymmen r/u	-9 640	-16 250
Tvättstugor r/u	-1 228	-20 208
Källare r/u	-256	0
Vattenskada	-25 586	-123 005
Hissar r/u	-13 787	-59 572
VVS r/u	-38 268	-27 275
El r/u	-19 714	-2 671
Portar r/u	-41 960	0
Balkonger r/u	0	-37 650
Gård/markanläggning r/u	-77 519	-72 014
Sopkärl, installation	-187 810	0
Serviceavtal	-9 875	-3 453
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-519 168</b>	<b>-478 103</b>
El	-133 629	-99 851
Värme	-547 289	-564 592
Vatten	-82 554	-96 381
Sophämtning	-77 836	-81 224
Kärlekskåp	-80 490	0
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-921 798</b>	<b>-842 048</b>
Fastighetsförsäkring	-72 641	-59 126
Kabel-TV & Bredband	-128 475	-126 675
Konsultarvoden	-37 650	0
Konsultarvoden ekonomiska	-695	-695
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-239 461</b>	<b>-186 496</b>
Fastighetsskatt	-100 546	-96 706
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-100 546</b>	<b>-96 706</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-1 957 245</b>	<b>-1 815 275</b>
<b>3 Budgeterat underhåll</b>		
Stambyte och våtrumsrenov	-77 669	0
Fjärrvärmecentral	0	-411 250
<b>Budgeterat reparationer/underhåll</b>	<b>-77 669</b>	<b>-411 250</b>

4 Övriga externa kostnader	220101-221231	210101-211231
Datatillbehör	-921	0
Frakter/transporter	-122	0
Mötes/trivselkostnader	-4 692	-3 459
Kontorsmtrl/trycksaker	-514	-310
Datatillbehör	-2 497	-759
Revisionsarvoden	-34 738	-36 514
Porto	-2 644	-816
Redovisningstjänster	-77 606	-77 728
Bankkostnader	-2 843	-5 417
Tidning/tidskr/facklitt	0	-689
Föreningsavg Fastighetsäg	-5 162	-5 034
Övriga kostn avdragsgilla	-1 520	-1 125
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-133 259</b>	<b>-131 850</b>

#### 5 Styrelsearvoden

Arvoden	-70 950	-70 901
Lagstadgade arb giv avg	-22 292	-22 277
<b>Personalkostnader</b>	<b>-93 242</b>	<b>-93 178</b>

#### 6 Avskrivningar

Avskrivning byggnader	-283 668	-283 668
Avskrivn fastighetsinv	-146 964	-146 964
Avskr inventarier/maskin	-25 656	-25 397
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-456 288</b>	<b>-456 029</b>

<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-2 717 703</b>	<b>-2 907 582</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

#### UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

7 Byggnader och mark	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	48 886 614	48 886 614
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>48 886 614</b>	<b>48 886 614</b>
Ingående avskrivningar	-7 335 604	-6 904 972
Årets avskrivningar	-430 632	-430 632
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 766 236</b>	<b>-7 335 604</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 120 378</b>	<b>41 551 010</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>88 252 000</b>	<b>86 992 000</b>
Byggnader	45 627 000	41 567 000
Mark	42 625 000	45 425 000

<b>8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	200 068	200 068
Inköp tvättmaskin	61 395	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>261 463</b>	<b>200 068</b>
Ingående avskrivningar	-135 138	-109 741
Årets avskrivningar	-25 656	-25 397
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-160 794</b>	<b>-135 138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 669</b>	<b>64 930</b>
<b>9 Skulder till kreditinstitut</b>	221231	211231
Stadshypotek AB (räntesats, 3,042%)	10 000 000	10 000 000
Lånet förfaller 2023-02-28, föreningen planerar att omförhandla lånet vid förfallotidpunkten.		
<b>10 Ställda säkerheter</b>	221231	211231
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 500 000</b>	<b>23 500 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Solna 2023-04-

**Lina Eriksson**  
ordförande

**Johan Marcopoulos**

**Susanna Ryberg Wedlund**

**Ida Nurhonen**

**Katherine Martinez**

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-

**Anders Lundgren**  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

BRF Björnen 10\_Årsredovisning 2022.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Ilir Mile

**ÄRENDEREFERENS**

1613289

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

BRF Björnen 10\_Årsredovisning 2022.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Ilir Mile

**ÄRENDEREFERENS**

1613289

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Björnen 10  
Org.nr. 769606-0016

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björnen 10 för år 2022.

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 2022 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Björnen 10 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 9 maj 2023



Anders Lundgren

Auktoriserad revisor



# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Revisionsberättelse 2022\_BRF Björnen 10.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Anders Lundgren

**ÄRENDEREFERENS**

1615128

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>