



Välkommen till årsredovisningen för Brf Småland nr 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Att förvärva, besitta och förvalta hus i Lidingö samt att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjande- rätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÅLAND 2	1979	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 676 kvm och 1 lokal om 35 kvm. Byggnadernas totalyta är 710 kvm.

Styrelsens sammansättning

Astrid Franzén	Ordförande
Adrian Lawson	Suppleant
Darja Norén	Styrelseledamot
Magnus Friberg	Styrelseledamot
Mark Shay	Styrelseledamot
Theodor Benjamin Thomas Weine	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelsens ordförande i förening med en annan ledamot.

Revisorer

Mats Edelholm Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-07. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1980-1990** ● Rörstambyte, delvis
- 2007** ● Omputsning av fasad, nya balkongräcken
- 2008-2009** ● Fönstermålning
- 2011** ● Spolning och filmning av stammar
- 2012** ● Sophus
- 2013** ● Bergvärmeinstallation
- 2014** ● Stambyte av en köksstam
Ombyggd parkering
- 2015** ● Dränering av dagvatten
- 2016** ● Målning av snickerier i trapphus
En ny tvättmaskin och en ny torktumlare
Renovering av tvättstuga
- 2017** ● Byte av ventiler på radiatorer
Nya eluttag i källare och utomhus
Ny balkongdörr 1 tr.
Inspektion av takets status
Inläggning av linoleummatta i trapphus
Målning av källargolv
- 2018** ● Indragning av fiber
Renovering av balkongdörr/fönsterparti
Upprustning av ute-/grillplats
- 2019** ● Montering av fjärröppning av källardörren
Byte av kodlås vid entréporten
- 2020** ● Cykelförråd på tomten
- 2021** ● Plantering av syrenhäck mot parken i stället för staket
Installation av laddstolpar och el till förrådet
- 2022** ● Stödmur påbörjades (ej klar per 2024)
- 2024** ● Ny tvättmaskin
- 2025** ● Lättare markarbete och plantering av buxbomshäck på framsidan mot gatan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året sagt upp avtalet med SOS Alarm avseende jourtjänster. Avtalet har inte nyttjats och uppsägningen innebär en kostnadsbesparing om cirka 15 000 kronor per år.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig över 15 år. Planen utgör ett levande dokument och uppdateras löpande i takt med att underhållsåtgärder genomförs, vilket ger ett långsiktigt underlag för föreningens planering och ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	626 661	617 008	582 613	515 678
Resultat efter fin. poster	-69 807	-32 260	76 148	-95 631
Soliditet (%)	34	35	35	-
Yttre fond	3 000	40 475	37 475	14 475
Taxeringsvärde	18 199 000	17 160 000	17 160 000	17 160 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	720	676	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,9	78,9	74,81	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 126	3 171	3 216	3 257
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 972	3 015	3 057	3 097
Sparande / kvm totalyta, kr	67	150	201	15
Elkostnad / kvm totalyta, kr	182	204	178	243
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	43	46	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	247	223	280
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,40	4,64	-
Räntekänslighet (%)	4,22	4,94	4,75	-

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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror på ett par oförutsedda utgifter som på sikt gynnar föreningen och dess ekonomiska intressen, t. ex. experthjälp med upprättande av en underhållsplan. Framgent kommer styrelsen att säkra balans i ekonomin genom dels kostnadsreducerande åtgärder, dels intäktsökande åtgärder. På intäktsidan finns dels möjlighet till en årlig höjning av avgifterna till föreningen och dels konvertering av lokalen och ev vindsutrymme till boyta för framtida medlemmar, vilket skulle frigöra kapital till föreningen för underhåll och löpande utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	951 180	-	-	951 180
Fond, yttre underhåll	40 475	-40 475	3 000	3 000
Balanserat resultat	248 070	8 215	3 000	253 285
Årets resultat	-32 260	32 260	-69 807	-69 807
Eget kapital	1 207 465	0	-69 807	1 137 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	256 285
Årets resultat	-69 807
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 000
Totalt	183 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 000
Balanseras i ny räkning	186 478

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	626 661	617 008
Summa rörelseintäkter		626 661	617 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-450 670	-418 284
Övriga externa kostnader	8	-90 266	-52 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84 936	-84 936
Summa rörelsekostnader		-625 872	-555 948
RÖRELSERESULTAT		789	61 060
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 528	13 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-79 123	-106 534
Summa finansiella poster		-70 596	-93 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 807	-32 260
ÅRETS RESULTAT		-69 807	-32 260

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	2 727 878	2 812 814
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 727 878	2 812 814
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 727 878	2 812 814
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 455	0
Övriga fordringar	12	277 316	230 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 563	34 526
Summa kortfristiga fordringar		320 334	265 196
Kassa och bank			
Kassa och bank		324 709	384 493
Summa kassa och bank		324 709	384 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		645 043	649 688
SUMMA TILLGÅNGAR		3 372 921	3 462 503

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		951 180	951 180
Fond för yttre underhåll		3 000	40 475
Summa bundet eget kapital		954 180	991 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		253 285	248 070
Årets resultat		-69 807	-32 260
Summa fritt eget kapital		183 478	215 810
SUMMA EGET KAPITAL		1 137 658	1 207 465
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 110 055	2 140 435
Leverantörsskulder		26 298	16 170
Övriga kortfristiga skulder		240	2 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	98 670	96 119
Summa kortfristiga skulder		2 235 263	2 255 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 372 921	3 462 503

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	789	61 060
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	84 936	84 936
	85 725	145 996
Erhållen ränta	8 528	13 214
Erlagd ränta	-81 738	-111 772
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 514	47 438
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 295	36 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 220	-1 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 029	82 445
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 380	-30 380
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 380	-30 380
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 351	52 065
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	598 681	546 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	596 331	598 681

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Småland nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	500 390	486 611
Hysesintäkter lokaler	85 925	84 000
Hysesintäkter p-plats	29 600	28 000
Påminnelseavgift	360	780
Pantsättningsavgift	4 704	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	5 612
Administrativ avgift	882	343
Andrahandsuthyrning	3 330	10 515
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	626 661	617 008

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 350	0
Larm och bevakning	13 250	12 598
Städning enligt avtal	39 200	25 700
Besiktningar	5 125	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 500	0
Gårdkostnader	8 558	907
Förbrukningsmaterial	4 261	2 246
Summa	91 244	41 451

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	7 070
Tvättstuga	5 850	4 781
Dörrar och lås/porttele	2 910	0
Ventilation	6 363	0
Elinstallationer	5 345	2 073
Summa	20 468	13 924

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	32 298	0
Tvättstuga	0	53 619
Summa	32 298	53 619

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	129 545	145 010
Vatten	37 527	30 627
Sophämtning/renhållning	24 313	23 405
Summa	191 385	199 042

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 645	24 832
Kabel-TV	16 080	12 485
Bredband	46 148	48 141
Fastighetsskatt	26 402	24 790
Summa	115 275	110 248

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	609	5 150
Fritids och trivselkostnader	0	472
Föreningskostnader	1 936	947
Förvaltningsarvode enl avtal	32 346	29 412
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	7 056	1 720
Administration	3 762	9 009
Konsultkostnader	33 750	0
Summa	90 266	52 728

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	77 623	106 534
Dröjsmålsränta	1 500	0
Summa	79 123	106 534

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 670 063	4 670 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 670 063	4 670 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 857 248	-1 772 312
Årets avskrivning	-84 936	-84 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 942 184	-1 857 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 727 878	2 812 814
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>886 363</i>	<i>886 363</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 799 000	7 560 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	9 600 000
Summa	18 199 000	17 160 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 000	77 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 000	77 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 000	-77 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-77 000	-77 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	97	9 272
Skattefordringar	5 597	7 209
Transaktionskonto	71 263	89 181
Borgo räntekonto	200 359	125 008
Summa	277 316	230 670

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	24 861	24 385
Förutbet kabel-TV	4 502	2 541
Förutbet bredband	4 200	7 600
Summa	33 563	34 526

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,95 %	137 500	147 500
Stadshypotek	2026-02-13	3,50 %	157 500	162 540
Stadshypotek	2026-02-13	3,50 %	150 175	160 475
Stadshypotek	2026-02-13	3,50 %	1 130 000	1 130 000
Stadshypotek	2026-01-14	3,15 %	234 880	239 920
Stadshypotek	2026-02-13	3,50 %	300 000	300 000
Summa			2 110 055	2 140 435
Varav kortfristig del			2 110 055	2 140 435

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 958 155 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Diverse skulder	0	2 314
Upplupna kostnader	112	0
Uppl kostnad Städning entrepr	6 250	1 950
Uppl kostn el	13 873	16 504
Uppl kostn räntor	10 494	13 109
Uppl kostn vatten	9 879	8 076
Uppl kostnad Sophämtning	5 517	5 824
Förutbet hyror/avgifter	52 545	50 656
Summa	98 670	98 433

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 634 000	2 634 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Lidingö

Astrid Franzén
Ordförande

Darja Norén
Styrelseledamot

Magnus Friberg
Styrelseledamot

Mark Shay
Styrelseledamot

Theodor Benjamin Thomas Weine
Styrelseledamot

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

Mats Edelholm
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 07:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 16:16

DOCUMENT ID:

SyxUBx_o0We

ENVELOPE ID:

BylBedoRbe-SyxUBx_o0We

DOCUMENT NAME:

Brf Småland nr 2, 716416-7137 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

893161712993525521b141015efe4c5f5a502dcddb01bccf7c99cc6a4e9e4911776b2bed77b503c2ec2331cb4326a4d2b03cfe3bc9c1edeb827e408498e1524

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. MARK SHAY mark.shay@sloan.mit.edu	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:20 08.05.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.201.162
2. Theodor Benjamin Thoma s Weine benjamin.weine@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:23 08.05.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.212.115
3. MAGNUS FRIBERG magnus.uno.friberg@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:59 08.05.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.154.18
4. DARJA NORÉN darjanoren@yahoo.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 21:38 10.05.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.125.81
5. ASTRID FRANZÉN astrid_robillard@yahoo.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 22:03 13.05.2026 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.67.203
6. MATS EDELHOLM mats@edelholm.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 07:40 14.05.2026 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.166.173

* 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 Småland 2

Org.nr 716417-7137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Småland 2 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat 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 (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 Småland 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 verksamhets art, 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2026-digital signering

Mats Edelholm
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 07:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 16:16

DOCUMENT ID:

BkelHxOo0bl

ENVELOPE ID:

SJUrl_iAbx-BkelHxOo0bl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

92b5ab8768562cb927b1758fa1152521afb1b363013dee7deea3a6570aa37d5bfd6f563990d742eee42ddf8a402dfbc8411c8d9ba54cfd3b0761fd541a6a687b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS EDELHOLM	Signed	14.05.2026 07:36	eID	Swedish BankID
mats@edelholm.se	Authenticated	14.05.2026 07:35	Low	IP: 83.250.166.173

* 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