



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogvaktaren 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKOGVAKTAREN 1	1991	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991

Värdeåret är 1992

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 794 kvm. Byggnadernas totalyta är 1794 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Hagbergh	Ordförande
Arthur Gauffin-Shapoval	Styrelseledamot
Johan Broman	Styrelseledamot
Linus Holmqvist	Styrelseledamot
Veronika Sakrisson	Styrelseledamot
Mikael Adelholt	Suppleant

Valberedning

Lena Holmgren
Peter Ordell

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Alexandra Lindqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byten av belysning i carportar
- 2020 ● Byte av förrådsdörrar
Energideklaration
- 2019 ● Genomgång altandörrar
- 2018 ● Rensning stuprör - Ej carportar
VVS-genomgång
Tvättning takpannor
- 2017 ● Målning av fönster
Brandskydd vind
Renovering styrelserum
Genomgång av värmepannor
Genomgång/byten av radiatorer - Även ventilation

Planerade underhåll

- 2025 ● Ev byten hänggrännor carport och förråd
Byte av belysning förråd
Stamspolning
Byten av avstängare/inkommande vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Även 2024 blev ett utmanande år då bolåneräntorna fortsatte att öka till en början vilket innebar att vi återigen tvingades höja avgifterna med 26% inför 2024.

I nuläget kommer vi vara försiktiga med att sänka avgifterna då vi har flertalet större åtgärder som ska göras enligt underhållsplanen. Så vi vill gärna bygga upp en större buffert för att inte behöva ta nya lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 26%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 856 552	1 509 563	1 212 617	1 208 631
Resultat efter fin. poster	240 333	-235 853	-28 221	-105 679
Soliditet (%)	22	21	22	21
Yttre fond	2 102 465	1 465 180	931 149	534 031
Taxeringsvärde	20 568 000	16 204 000	16 204 000	16 204 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 034	841	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	97,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 724	7 890	8 057	8 224
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 724	7 890	8 057	8 224
Sparande per kvm totalyta, kr	247	53	97	130
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	21	21	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	103	90	85	87
Energikostnad per kvm totalyta, kr	125	111	106	102
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,96	4,69	1,81	-
Räntekänslighet (%)	7,43	9,57	-	-

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 vatten (totalt 33 504 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 973 741	-	-	1 973 741
Fond, yttre underhåll	1 465 180	-127 715	765 000	2 102 465
Balanserat resultat	618 804	-108 138	-765 000	-254 334
Årets resultat	-235 853	235 853	240 333	240 333
Eget kapital	3 821 872	0	240 333	4 062 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	510 666
Årets resultat	240 333
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-765 000
Totalt	-14 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-14 001

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 856 552	1 509 563
Övriga rörelseintäkter	3	-3	0
Summa rörelseintäkter		1 856 549	1 509 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-559 599	-681 426
Övriga externa kostnader	9	-116 484	-148 408
Personalkostnader	10	-61 873	-61 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 512	-202 512
Summa rörelsekostnader		-940 468	-1 093 501
RÖRELSERESULTAT		916 081	416 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 772	18 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-694 519	-670 292
Summa finansiella poster		-675 747	-651 915
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		240 333	-235 853
ÅRETS RESULTAT		240 333	-235 853

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	16 635 718	16 838 230
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 635 718	16 838 230
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 637 718	16 840 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 225	33 292
Övriga fordringar	15	1 568 714	1 436 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12 281	0
Summa kortfristiga fordringar		1 600 220	1 469 475
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 134	3 807
Summa kassa och bank		19 134	3 807
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 619 354	1 473 282
SUMMA TILLGÅNGAR		18 257 072	18 313 512

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 973 741	1 973 741
Fond för yttre underhåll		2 102 465	1 465 180
Summa bundet eget kapital		4 076 206	3 438 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-254 334	618 804
Årets resultat		240 333	-235 853
Summa fritt eget kapital		-14 001	382 951
SUMMA EGET KAPITAL		4 062 205	3 821 872
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 856 000	14 154 673
Leverantörsskulder		29 335	37 629
Skatteskulder		31 720	18 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	277 812	280 684
Summa kortfristiga skulder		14 194 867	14 491 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 257 072	18 313 512

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	916 081	416 062
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	202 512	202 512
	1 118 593	618 574
Erhållen ränta	18 772	18 377
Erlagd ränta	-720 682	-618 999
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	416 682	17 952
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 478	-20 963
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 063	-3 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466 223	-6 043
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	14 156 000	0
Amortering av lån	-14 454 673	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-298 673	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 550	-306 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 420 024	1 726 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 587 574	1 420 024

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogvaktaren 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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 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	100 år
---------	--------

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 748 268	1 387 440
Vatten	0	113 298
Vatten, moms	98 418	0
Påminnelseavgift	0	240
Dröjsmålsränta	0	181
Pantsättningsavgift	1 719	3 150
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Administrativ avgift	980	0
Andrahandsuthyrning	2 868	2 628
Summa	1 856 552	1 509 563

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-3	0
Summa	-3	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Snöröjning/sandning	50 625	56 250
Fordon	259	448
Förbrukningsmaterial	248	5 621
Summa	51 132	62 319

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 450
VVS	1 850	1 838
Värmeanläggning/undercentral	21 755	109 815
Summa	23 605	114 103

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	0	127 715
Summa	0	127 715

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	40 136	38 137
Vatten	184 975	160 687
Sophämtning/renhållning	80 939	44 826
Summa	306 050	243 650

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 552	12 109
Fastighetsskatt	154 260	121 530
Summa	178 812	133 639

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	1 316
Tele- och datakommunikation	0	136
Inkassokostnader	463	1 061
Revisionsarvoden extern revisor	27 088	12 938
Fritids och trivselkostnader	1 528	0
Föreningskostnader	488	1 934
Förvaltningsarvode enl avtal	58 476	50 246
Överlåtelsekostnad	6 018	3 677
Pantsättningskostnad	2 580	2 364
Administration	16 749	3 520
Konsultkostnader	1 988	71 217
Summa	116 484	148 408

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	47 083	46 534
Arbetsgivaravgifter	14 790	14 621
Summa	61 873	61 155

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	694 432	670 292
Dröjsmålsränta	87	0
Summa	694 519	670 292

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 474 994	21 474 994
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 474 994	21 474 994
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 636 764	-4 434 252
Årets avskrivning	-202 512	-202 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 839 276	-4 636 764
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 635 718	16 838 230
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 164 795</i>	<i>1 164 795</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 595 000	12 442 000
Taxeringsvärde mark	6 973 000	3 762 000
Summa	20 568 000	16 204 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 310	4 310
Utgående anskaffningsvärde	4 310	4 310
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 310	-4 310
Utgående avskrivning	-4 310	-4 310
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	274	18 956
Skattefordringar	0	1 010
Transaktionskonto	499 640	348 043
Borgo räntekonto	1 068 800	1 068 174
Summa	1 568 714	1 436 183

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	12 281	0
Summa	12 281	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Roslagens Sparbank	2025-01-15	4,35 %	6 055 000	6 254 434
Roslagens Sparbank	2025-01-20	4,35 %	7 801 000	7 900 239
Summa			13 856 000	14 154 673
Varav kortfristig del			13 856 000	14 154 673

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 279 673 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 007	0
Uppl kostnad Extern revisor	13 700	0
Uppl kostn räntor	100 456	126 619
Uppl kostnad Sophämtning	3 245	0
Förutbet hyror/avgifter	155 404	154 065
Summa	277 812	280 684

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 464 290	20 464 290

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2025 valde vi att flytta våra bolån från Roslagens Sparbank till SBAB, vilket i prognos kommer att ge lägre räntekostnader under 2025 än 2024.

Underskrifter

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

Norrtälje

Arthur Gauffin-Shapoval
Styrelseledamot

Johan Broman
Styrelseledamot

Linus Holmqvist
Styrelseledamot

Peter Hagbergh
Ordförande

Veronika Sakrisson
Styrelseledamot

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 10:06

DOCUMENT ID:

B1mXZnmk-ex

ENVELOPE ID:

Byxmb3mJWLx-B1mXZnmk-ex

DOCUMENT NAME:

Brf Skogvaktaren 2, 716421-5670 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF PETER HAGBERGH peter.hagbergh@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:07 12.05.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 144.63.247.6
2. ANNA VERONIKA SAKRISSON veronika.sakrisson@norrtaalje.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:25 12.05.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.76.150
3. Arthur Gauffin-Shapoval arthur.shapoval@live.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:33 12.05.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.56.89
4. LINUS P L HOLMQVIST JUNGLERT linken.rimbo@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:37 12.05.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.151.6
5. JOHAN BROMAN cornermannen@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:45 12.05.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.46
6. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:46 12.05.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.139.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Skogvaktaren 2

Org.nr 716421-5670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogvaktaren 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 (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 de 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. 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 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 Skogvaktaren 2 för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 10:06

DOCUMENT ID:

BJ-QW27yWlg

ENVELOPE ID:

SJ7Wh71-xl-BJ-QW27yWlg

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:51 12.05.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.139.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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