

Årsredovisning 2024

Brf Vandraren 2

769619-7917



 Hyehn7bpJg-rJmxn3XWpkg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vandraren 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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 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
STOCKHOLM VANDRAREN 2	2009	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Written Insurance Sweden AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 1 088 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niclas Lindstedt	Ordförande
Björn-Olof Klasson	Styrelseledamot
Hans Torbjörn Kjerstadius	Styrelseledamot
Moa Allard	Styrelseledamot

Valberedning

Kim Lindholm

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-03. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takinspektion och viss reparation
- 2023** ● Byte värmepump
Relining köksstammar
Radonmätning
Målning fasad
- 2022** ● Målning biutrymmen
- 2020** ● Upprustning av gård
- 2018** ● Åtgärder ventilation för godkänd OVK
Installation av mekanisk frånluft

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning alla fönster in mot gården och Pilgrimsvägen
OVK
Översyn pumpar
Ny sättsten till entré mot Hägerstensvägen 151

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elförbrukning	GodEl
Kabel-TV och internet	Tele2
Service tvättstuga	Miele
Snöskottning gård	Abc Fasadvård AB
Stadsnät fiber	Telia
Takunderhåll och snöskottning tak	Bång & Leverth AB
Trappstädning	Maries puts och städ
Trädgårdsskötsel	Grönska Stockholm AB
Kollektivt upphandlat bredband	Bahnhof

Övrig verksamhetsinformation

Under året genomfördes en vårstäddag och en höststäddag. Ansvar bland medlemmar för trapphus och tvättstuga infördes under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån från SEB till SBAB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Gemensamt internetabonnemang hos Bahnhof. Byte av försäkringsbolag från Brandkontoret till Written Insurance Sweden AB. Förnyat förvaltningsavtal med Simpleko.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	959 983	868 982	828 119	833 747
Resultat efter fin. poster	49 093	-559 871	-209 255	67 950
Soliditet (%)	85	85	85	85
Yttre fond	1 391 662	1 379 162	1 261 000	1 158 000
Taxeringsvärde	36 000 000	36 000 000	36 000 000	23 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	774	737	734
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	79,3	88,4	87,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 163	3 188	3 220	3 302
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 936	2 960	2 989	3 065
Sparande per kvm totalyta, kr	216	-116	121	256
Elkostnad per kvm totalyta, kr	154	219	211	175
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	14	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	251	225	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,42	5,22	1,67	1,16
Räntekänslighet (%)	3,70	4,12	4,37	4,50

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	17 760 996	-	-	17 760 996
Upplåtelseavgifter	8 346 748	-	-	8 346 748
Fond, yttre underhåll	1 379 162	-	12 500	1 391 662
Balanserat resultat	-7 509 542	-559 871	-12 500	-8 081 913
Årets resultat	-559 871	559 871	49 093	49 093
Eget kapital	19 417 493	0	49 093	19 466 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 081 913
Årets resultat	49 093
Totalt	-8 032 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	260 000
Balanseras i ny räkning	-8 292 820
	-8 032 820

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	959 983	868 982
Övriga rörelseintäkter	3	0	116 880
Summa rörelseintäkter		959 983	985 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-427 771	-1 096 408
Övriga externa kostnader	9	-134 525	-105 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 420	-186 420
Summa rörelsekostnader		-748 716	-1 388 220
RÖRELSERESULTAT		211 267	-402 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	11 675	11 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-173 849	-168 972
Summa finansiella poster		-162 174	-157 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		49 093	-559 871
ÅRETS RESULTAT		49 093	-559 871

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	20 701 648	20 863 768
Maskiner och inventarier	13	811 769	836 069
Summa materiella anläggningstillgångar		21 513 417	21 699 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 513 417	21 699 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 738
Övriga fordringar	14	14 806	13 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 584	34 562
Summa kortfristiga fordringar		45 390	59 188
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 269 213	1 044 244
Summa kassa och bank		1 269 213	1 044 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 314 603	1 103 432
SUMMA TILLGÅNGAR		22 828 020	22 803 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 107 744	26 107 744
Fond för yttre underhåll		1 391 662	1 379 162
Summa bundet eget kapital		27 499 406	27 486 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 081 913	-7 509 542
Årets resultat		49 093	-559 871
Summa fritt eget kapital		-8 032 820	-8 069 413
SUMMA EGET KAPITAL		19 466 586	19 417 493
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 194 125	3 220 000
Leverantörsskulder		33 065	27 748
Skatteskulder		2 503	3 242
Övriga kortfristiga skulder		518	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	131 223	134 786
Summa kortfristiga skulder		3 361 434	3 385 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 828 020	22 803 269

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	211 267	-402 358
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	186 420	186 420
	397 687	-215 938
Erhållen ränta	6 030	6 160
Erlagd ränta	-180 166	-166 143
Erhållen utdelning	5 645	5 300
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 196	-370 622
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 798	10 444
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 850	-46 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 844	-406 747
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 875	-32 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 875	-32 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	224 969	-438 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 044 244	1 482 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 269 213	1 044 244

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vandraren 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Installationer	2 - 4 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	859 932	781 728
Övriga årsavgifter	-1 152	-1 152
Hysesintäkter, bostäder	90 666	86 568
Övriga intäkter	10 537	1 838
Summa	959 983	868 982

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	0	75 118
Elstöd	0	41 762
Summa	0	116 880

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	21 147	31 349
Städning	37 624	52 793
Trädgårdsarbete	12 171	9 597
Snöskottning	33 171	26 195
Summa	104 113	119 934

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	38 388	312 047
Summa	38 388	312 047

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	0	247 500
Summa	0	247 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	168 062	238 552
Vatten	43 715	34 632
Summa	211 777	273 184

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 427	23 318
Självrisker	0	83 291
Kabel-TV	5 532	5 206
Bredband	18 454	6 504
Fastighetsskatt	26 080	25 424
Summa	73 493	143 743

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	12 724	4 344
Förbrukningsmaterial	7 787	334
Revisionsarvoden	22 750	20 250
Ekonomisk förvaltning	68 168	65 620
Övriga externa kostnader	23 096	9 669
Konsultkostnader	0	5 175
Summa	134 525	105 392

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Utdelning Brandkontoret	5 645	5 300
Ränteintäkter	6 030	6 160
Summa	11 675	11 460

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	173 849	168 972
Summa	173 849	168 972

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 220 911	23 220 911
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 220 911	23 220 911
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 357 143	-2 195 023
Årets avskrivning	-162 120	-162 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 519 263	-2 357 143
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 701 648	20 863 768
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 579 735</i>	<i>8 579 735</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
Summa	36 000 000	36 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 144 984	1 144 984
Utgående anskaffningsvärde	1 144 984	1 144 984
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-308 915	-284 615
Avskrivningar	-24 300	-24 300
Utgående avskrivning	-333 215	-308 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	811 769	836 069

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 806	13 888
Summa	14 806	13 888

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 779	6 580
Försäkringspremier	7 744	7 931
Kabel-TV	1 404	1 383
Bredband	9 282	1 626
Förvaltning	9 375	17 042
Summa	30 584	34 562

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-12-28	5,22 %		1 610 000
SEB	2024-09-28	5,82 %		1 610 000
SBAB	2025-09-18	3,59 %	1 597 375	
SBAB	2025-09-18	3,59 %	1 596 750	
Summa			3 194 125	3 220 000
Varav kortfristig del			3 194 125	3 220 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 169 125 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	21 020	26 490
Vatten	10 967	7 177
Utgiftsräntor	866	7 183
Förutbetalda avgifter/hyror	83 370	78 936
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	131 223	134 786

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 600 000	11 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter samt hyra höjdes med 5 procent vid årsskiftet 2024-2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Björn-Olof Klasson
Styrelseledamot

Hans Torbjörn Kjerstadius
Styrelseledamot

Moa Allard
Styrelseledamot

Niclas Lindstedt
Ordförande

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

Joakim Mattsson, Kungbron Borevision
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 12:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.03.2025 08:28

DOCUMENT ID:

rJmxn3XWpkg

ENVELOPE ID:

Hyehn7bpJg-rJmxn3XWpkg

DOCUMENT NAME:

Brf Vandraren 2, 769619-7917 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Torbjörn Kjerstadius torkjerstadius@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 18:13 02.04.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.3
2. Björn-Olof Klasson bjocla@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 07:23 26.03.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.60.195
3. Niclas Lindstedt nicl@slindstedt.se	Signed Authenticated	07.04.2025 07:24 07.04.2025 07:23	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.18
4. MOA ALLARD moa@llard.se	Signed Authenticated	16.04.2025 21:18 16.04.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.39
5. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	17.04.2025 12:32 17.04.2025 07:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Bostadsrättsföreningen Vandraren 2, org.nr. 769619-7917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vandraren 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 31 december 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vandraren 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 12:31

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.03.2025 08:28

DOCUMENT ID:

r1Ze237-a1g

ENVELOPE ID:

HJeghnmW6Jl-r1Ze237-a1g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vandraren 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	 Signed	17.04.2025 12:31	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2025 07:39	Low	IP: 213.88.193.73

* 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