

Årsredovisning 2025

Brf Vandraren 2

769619-7917



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vandraren 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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	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 kommer 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STOCKHOLM VANDRAREN 2	2009	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring 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

Philip Michael Öberg	Styrelseledamot
Björn-Olof Klasson	Styrelseledamot
Josefin Florhage	Styrelseledamot
Hans Torbjörn Kjerstadius	Ordförande

Valberedning

Monica Thomsson
Thomas Nathorst-Böös

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ralph Sjöholm Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Åtgärder ventilation för godkänd OVK
Installation av mekanisk frånluft
- 2020** ● Upprustning av gård
- 2022** ● Målning biutrymmen
- 2023** ● Byte värmepump
Relining köksstammar
Radonmätning
Målning fasad
- 2024** ● Takinspektion och viss reparation
- 2025** ● Målning entréport och -skärmtak
OVK besiktning + åtgärdad ventilation
Målning- och upprustning av fönster (etapp 1)

Planerade underhåll

- 2026** ● Ny sättsten till entré mot Hägerstensvägen 151
Målning- och upprustning av fönster (etapp 2)

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 030 938	959 983	868 982	828 119
Resultat efter fin. poster	-298 025	49 093	-559 871	-209 255
Soliditet (%)	85	85	85	85
Yttre fond	1 651 662	1 391 662	1 379 162	1 261 000
Taxeringsvärde	37 800 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	854	774	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	89,8	79,3	88,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 158	3 163	3 188	3 220
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 931	2 936	2 960	2 989
Sparande / kvm totalyta, kr	345	216	-116	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	151	154	219	211
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	40	32	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	195	251	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	5,42	5,22	1,67
Räntekänslighet (%)	3,46	3,70	4,12	4,37

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat belastas av en engångspost avseende planerat underhåll av föreningens fönster (etapp 1).

Exklusive denna post är föreningens löpande verksamhet positiv.

Styrelsen bedömer att förlusten är av engångskaraktär och inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomi. Den löpande driften finansieras inom ramen för ordinarie årsavgifter och föreningen har god förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 760 996	-	-	17 760 996
Upplåtelseavgifter	8 346 748	-	-	8 346 748
Fond, yttre underhåll	1 391 662	-	260 000	1 651 662
Balanserat resultat	-8 081 913	49 093	-260 000	-8 292 820
Årets resultat	49 093	-49 093	-298 025	-298 025
Eget kapital	19 466 586	0	-298 025	19 168 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 292 820
Årets resultat	-298 025
Totalt	-8 590 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	260 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-486 648
Balanseras i ny räkning	-8 364 197
	-8 590 845

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	1 030 938	959 983
Övriga rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		1 030 938	959 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-941 593	-427 771
Övriga externa kostnader	8	-97 083	-134 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 420	-186 420
Summa rörelsekostnader		-1 225 095	-748 716
RÖRELSERESULTAT		-194 158	211 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	957	11 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-104 825	-173 849
Summa finansiella poster		-103 868	-162 174
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-298 025	49 093
ÅRETS RESULTAT		-298 025	49 093

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	20 539 528	20 701 648
Maskiner och inventarier	12	787 469	811 769
Summa materiella anläggningstillgångar		21 326 997	21 513 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 326 997	21 513 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	14 036	14 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 414	30 584
Summa kortfristiga fordringar		47 450	45 390
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 169 763	1 269 213
Summa kassa och bank		1 169 763	1 269 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 217 213	1 314 603
SUMMA TILLGÅNGAR		22 544 210	22 828 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 107 744	26 107 744
Fond för yttre underhåll		1 651 662	1 391 662
Summa bundet eget kapital		27 759 406	27 499 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 292 820	-8 081 913
Årets resultat		-298 025	49 093
Summa fritt eget kapital		-8 590 845	-8 032 820
SUMMA EGET KAPITAL		19 168 561	19 466 586
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 189 125	3 194 125
Leverantörsskulder		52 313	33 065
Skatteskulder		1 954	2 503
Övriga kortfristiga skulder		0	518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	132 257	131 223
Summa kortfristiga skulder		3 375 649	3 361 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 544 210	22 828 020

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-194 158	211 267
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	186 420	186 420
	-7 738	397 687
Erhållen ränta	957	6 030
Erlagd ränta	-106 047	-180 166
Erhållen utdelning	0	5 645
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-112 827	229 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 060	13 798
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 437	7 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94 450	250 844
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-5 000	-25 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000	-25 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	-99 450	224 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 269 213	1 044 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 169 763	1 269 213

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vandraren 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.

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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 2,50 %
Installationer	2,00 - 4,00 %

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 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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	902 916	859 932
Övriga årsavgifter	0	-1 152
Hyresintäkter, bostäder	97 524	90 666
Övriga intäkter	30 498	10 537
Summa	1 030 938	959 983

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	43 258	21 147
Städning	33 907	37 624
Trädgårdsarbete	11 310	12 171
Snöskottning	22 389	33 171
Summa	110 864	104 113

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	29 755	38 388
Summa	29 755	38 388

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	486 648	0
Summa	486 648	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	164 497	168 062
Vatten	48 892	43 715
Summa	213 389	211 777

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 792	23 427
Kabel-TV/bredband	42 561	23 986
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Summa	100 937	73 493

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	31 706	35 820
Förbrukningsmaterial	3 627	7 787
Revisionsarvoden	24 250	22 750
Ekonomisk förvaltning	37 500	68 168
Summa	97 083	134 525

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Utdelningar på andelar i intresseför	0	5 645
Ränteintäkter från bank	807	5 752
Ränteintäkter skattekonto	150	278
Summa	957	11 675

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104 825	173 849
Summa	104 825	173 849

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 220 911	23 220 911
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 220 911	23 220 911
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 519 263	-2 357 143
Årets avskrivning	-162 120	-162 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 681 383	-2 519 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 539 528	20 701 648
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 579 735</i>	<i>8 579 735</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	21 600 000
Summa	37 800 000	36 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 144 984	1 144 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 144 984	1 144 984
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-333 215	-308 915
Årets avskrivning	-24 300	-24 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-357 515	-333 215
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	787 469	811 769

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 036	14 806
Summa	14 036	14 806

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 425	2 779
Försäkringspremier	11 528	7 744
Kabel-TV/bredband	10 638	10 686
Förvaltning	9 823	9 375
Summa	33 414	30 584

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-18	2,91 %	1 594 875	1 597 375
SBAB	2026-09-18	2,91 %	1 594 250	1 596 750
Summa			3 189 125	3 194 125
Varav kortfristig del			3 189 125	3 194 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 164 125 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	18 071	21 020
Utgiftsräntor	-356	866
Vatten	12 281	10 967
Förutbetalda avgifter/hyror	87 261	83 370
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	132 257	131 223

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 600 000	11 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-18.

Hägersten, 2026-04-20

Ort och datum

Philip Michael Öberg

Philip Michael Öberg
Styrelseledamot

Björn-Olof Klasson

Björn-Olof Klasson
Styrelseledamot

Josefin Flornhage

Josefin Flornhage
Styrelseledamot

Hans Torbjörn Kjerstadius

Hans Torbjörn Kjerstadius
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-18

Ralph Sjöholm

Ralph Sjöholm
Revisor

Revisionsberättelse

Vandraren 2 brf, org.nr 769619-7917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vandraren 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är medlem i föreningen, men inte ledamot i styrelsen eller i relation till styrelseledamot.

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 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 krävs en kritisk 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 våra

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 Vandraren 2 för år 2025 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 föreningens styrelse enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska 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.

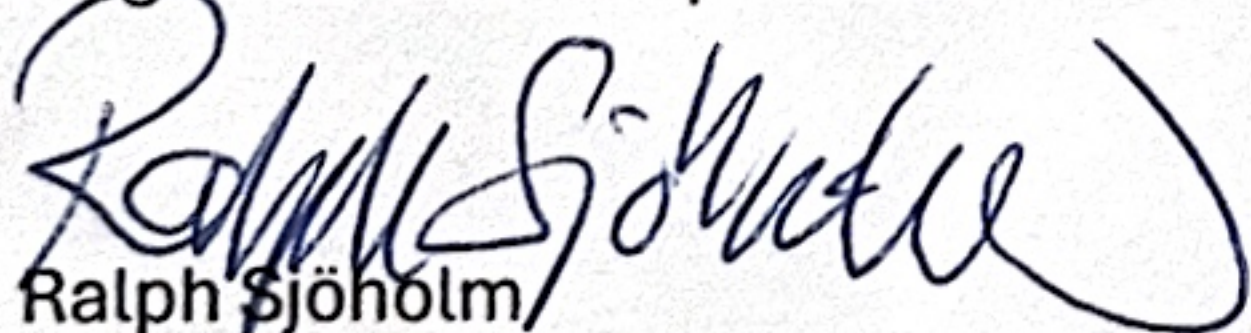
Revisorns ansvar

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 omdöme och har en 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 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 vårt 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.

Hägersten den 18 april 2026


Ralph Sjöholm

Av föreningen vald revisor