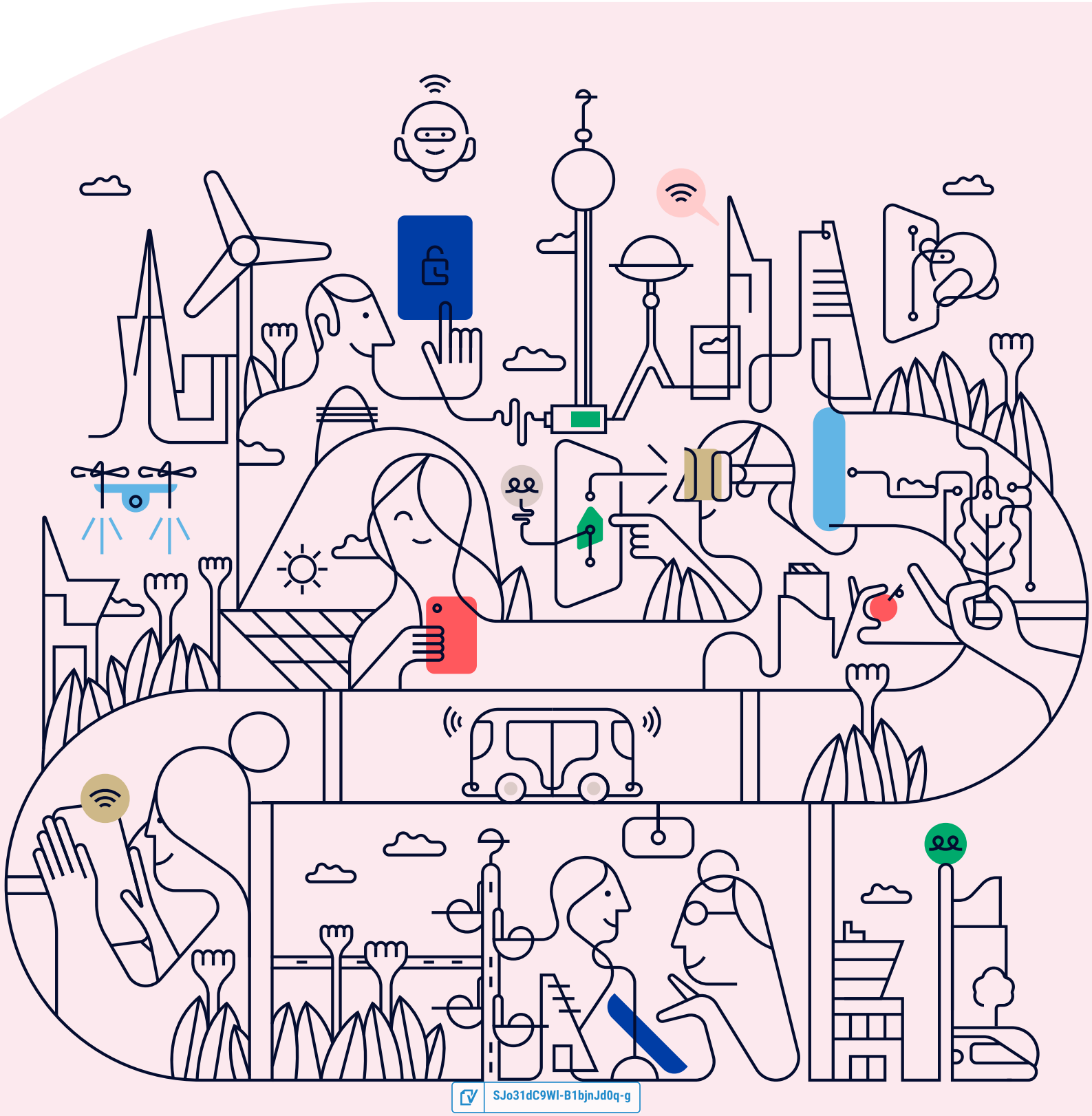
2025
Årsredovisning

Brf Skogvaktaren 2



SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogvaktaren 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. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

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.

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKOGVAKTAREN 1	1991	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991.

Värdeåret är 1992.

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Peter Ordell & Lena Holmgren

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Alexandra Lindqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2017
- Målning av fönster
- Brandskydd vind
- Renovering styrelserum
- Genomgång av värmepannor
- Genomgång/byten av radiatorer - Även ventilation

2018
- Rensning stuprör - Ej carportar
- VVS-genomgång
- Tvättning takpannor

2019
- Genomgång altandörrar

2020
- Byte av förrådsdörrar
- Energideklaration

2024
- Byten av belysning i carportar

2025
- Byten av avstängare/inkommande vatten

Planerade underhåll

2026
- Byte av belysning förråd
- Målning fasad
- Målning dörrar

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av 2025 så flyttade vi lånen från Roslagens Sparbank till SBAB med en fördelning av 3 likadana lån med olika bindningstid (1 år, 3 år och 7 år). Den nya snitträntan blev 3,19%

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Vi valde inför 2025 att inte höja avgifterna, men med kommande investeringar och ökade löpande kostnader för föreningen kommer vi sannolikt behöva höja avgifterna någon eller några procent under året eller inför 2027.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 866 606	1 856 552	1 509 563	1 212 617
Resultat efter fin. poster	-137 640	240 333	-235 853	-28 221
Soliditet (%)	22	22	21	22
Yttre fond	2 151 465	2 102 465	1 465 180	931 149
Taxeringsvärde	20 568 000	20 568 000	16 204 000	16 204 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 036	1 034	841	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	100,0	97,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 598	7 724	7 890	8 057
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 598	7 724	7 890	8 057
Sparande / kvm totalyta, kr	233	247	53	97
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	22	21	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	110	103	90	85
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	125	111	106
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	4,96	4,69	1,81
Räntekänslighet (%)	7,33	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.

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

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 negativa resultat uppgår till cirka 138 000 kronor. Detta förklaras främst av två extraordinära faktorer:

Vattenskador – föreningen har under året drabbats av ett antal vattenskador hos ett par medlemmar som har varit kostsamma att återställa.

Byte av redovisningsprincip: Föreningen har under räkenskapsåret gått över från K2 till K3-reglerverket. Detta innebär att byggnaden nu delas upp i komponenter med olika nyttjandeperioder. Denna mer precisa avskrivningsmetod medför högre planenliga avskrivningar än tidigare, vilket påverkar det bokförda resultatet negativt men påverkar inte föreningens likviditet.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och förmåga att finansiera framtida underhåll, arbetar styrelsen efter en uppdaterad underhållsplan.

För att möta de ökade kostnaderna för löpande drift och säkerställa en god avsättning för framtida renoveringar, planerar styrelsen en översyn av årsavgifterna. En mindre avgiftshöjning förutses under kommande verksamhetsår för att bibehålla en stabil ekonomi och kompensera för det allmänna kostnadsläget.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 973 741	-	-	1 973 741
Fond, yttre underhåll	2 102 465	-	49 000	2 151 465
Balanserat resultat	-254 334	240 333	-49 000	-63 001
Årets resultat	240 333	-240 333	-137 640	-137 640
Eget kapital	**4 062 205**	**0**	**-137 640**	**3 924 565**

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 001
Årets resultat	-137 640
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 000
Totalt	**-200 641**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	130 246
Balanseras i ny räkning	**-70 395**

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

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 866 606	1 856 549
Summa rörelseintäkter		**1 866 606**	**1 856 549**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-945 098	-559 599
Övriga externa kostnader	8	-106 234	-116 484
Personalkostnader	9	-73 987	-61 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 556	-202 512
Summa rörelsekostnader		**-1 550 875**	**-940 468**
RÖRELSERESULTAT		**315 731**	**916 081**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 535	18 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-461 906	-694 519
Summa finansiella poster		**-453 371**	**-675 747**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-137 640**	**240 333**
ÅRETS RESULTAT		**-137 640**	**240 333**

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	16 210 162	16 635 718
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 210 162**	**16 635 718**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 212 162**	**16 637 718**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19 225
Övriga fordringar	14	1 566 573	1 568 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	17 035	12 281
Summa kortfristiga fordringar		**1 583 608**	**1 600 220**
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 134	19 134
Summa kassa och bank		**19 134**	**19 134**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 602 742**	**1 619 354**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 814 904**	**18 257 072**

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 973 741	1 973 741
Fond för yttre underhåll		2 151 465	2 102 465
Summa bundet eget kapital		**4 125 206**	**4 076 206**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-63 001	-254 334
Årets resultat		-137 640	240 333
Summa ansamlad förlust		**-200 641**	**-14 001**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 924 565**	**4 062 205**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 886 000	0
Summa långfristiga skulder		**8 886 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 745 000	13 856 000
Leverantörsskulder		39 513	29 335
Skatteskulder		52 576	31 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	167 250	277 812
Summa kortfristiga skulder		**5 004 339**	**14 194 867**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 814 904**	**18 257 072**

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**315 731**	**916 081**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	425 556	202 512
	741 287	**1 118 593**
Erhållen ränta	8 535	18 772
Erlagd ränta	-562 362	-720 682
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**187 460**	**416 682**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 253	21 478
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 928	28 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**202 135**	**466 223**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	14 156 000
Amortering av lån	-225 000	-14 454 673
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-225 000**	**-298 673**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-22 865**	**167 550**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 587 574**	**1 420 024**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 564 709**	**1 587 574**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogvaktaren 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,36 %
Yttertak	9,52 %
Stamledningar VA	4,48 %
Stamledningar Värme	1,66 %
Styr & övervakning	15,23 %
Ventilation	15,23 %
El	4,48 %

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 10 074 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.

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 748 268	1 748 268
Vatten	110 700	0
Vatten, moms	0	98 418
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	1 176	1 719
Överlåtelseavgift	588	4 299
Administrativ avgift	2 695	980
Andrahandsuthyrning	2 940	2 868
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	**1 866 606**	**1 856 549**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	33 182	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 381	0
Gårdkostnader	1 262	0
Sophantering	5 313	0
Snöröjning/sandning	23 750	50 625
Fordon	0	259
Förbrukningsmaterial	1 675	248
Summa	**74 563**	**51 132**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	16 104	0
VVS	10 366	1 850
Värmeanläggning/undercentral	78 002	21 755
Elinstallationer	11 875	0
Garage/parkering	24 000	0
Vattenskada	75 679	0
Summa	**216 026**	**23 605**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	20 871	0
Elinstallationer	**109 375**	**0**

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Summa	130 246	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	38 704	40 136
Vatten	197 046	184 975
Sophämtning/renhållning	95 792	80 939
Summa	**331 542**	**306 050**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 185	24 552
Fastighetsskatt	154 260	154 260
Korr. fastighetsskatt	276	0
Summa	**192 721**	**178 812**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 107
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	14 431	27 088
Fritids och trivselkostnader	2 337	1 528
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	61 453	58 476
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	2 646	2 580
Administration	4 816	16 749
Konsultkostnader	13 107	1 988
Bostadsrätterna Sverige	4 530	0
Summa	**106 234**	**116 484**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	56 300	47 083
Arbetsgivaravgifter	17 687	14 790
Summa	**73 987**	**61 873**

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	461 906	694 432
Dröjsmålsränta	0	87
Summa	**461 906**	**694 519**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 474 994	21 474 994
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**21 474 994**	**21 474 994**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 839 276	-4 636 764
Årets avskrivning	-425 556	-202 512
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 264 832**	**-4 839 276**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**16 210 162**	**16 635 718**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 164 795*	*1 164 795*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 595 000	13 595 000
Taxeringsvärde mark	6 973 000	6 973 000
Summa	**20 568 000**	**20 568 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 310	4 310
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**4 310**	**4 310**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 310	-4 310
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 310**	**-4 310**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	**2 000**	**2 000**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 998	274
Transaktionskonto	487 184	499 640
Borgo räntekonto	1 058 391	1 068 800
Summa	**1 566 573**	**1 568 714**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 080	0
Förutbet försäkr premier	12 955	12 281
Summa	**17 035**	**12 281**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Roslagens Sparbank	Avslutat			6 055 000
Roslagens Sparbank	Avslutat			7 801 000
SBAB	2026-01-16	3,10 %	4 545 000	
SBAB	2028-11-09	3,26 %	4 545 000	
SBAB	2031-11-11	3,58 %	4 541 000	
Summa			**13 631 000**	**13 856 000**
Varav kortfristig del			4 745 000	13 856 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 131 000 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.

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	140	0
Uppl kostn el	4 041	5 007
Uppl kostnad Extern revisor	14 000	13 700
Uppl kostn räntor	0	100 456
Uppl kostnad Sophämtning	3 380	3 245
Förutbet hyror/avgifter	145 689	155 404
Summa	**167 250**	**277 812**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 464 290	20 464 290

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Norrtälje

Arthur Gauffin-Shapoval
Styrelseledamot

Jessica Alexandra Martelör
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

SJo31dC9WI-B1bjnJd0q-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 03:09

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.03.2026 08:45

DOCUMENT ID:
B1bjnJd0q-g

ENVELOPE ID:
SJo31dC9Wl-B1bjnJd0q-g

DOCUMENT NAME:
Brf Skogvaktaren 2, 716421-5670 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
da6d2c857582017b6ac8dff208ca669ad36429e45ce4a2ff4057b10a62d71d2c259f4d4cea16ae3978bf33bd82ff11ad040a084d02e9f70d50f60ce712fe23cc

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. **ULF PETER HAGBERGH**	**Signed**	**23.03.2026 08:50**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.hagbergh@gmail.com	Authenticated	23.03.2026 08:50	Low	IP: 2.248.48.213
2. **Arthur Gauffin-Shapoval**	**Signed**	**23.03.2026 11:16**	**eID**	**Swedish BankID**
arthur.shapoval@live.com	Authenticated	23.03.2026 11:15	Low	IP: 212.3.15.200
3. **LARS JOHAN BROMAN**	**Signed**	**23.03.2026 13:07**	**eID**	**Swedish BankID**
cornermannen@hotmail.com	Authenticated	23.03.2026 13:06	Low	IP: 90.129.67.230
4. **ANNA VERONIKA SAKRISSON**	**Signed**	**23.03.2026 14:07**	**eID**	**Swedish BankID**
veronika.sakrisson@norrtalje.se	Authenticated	23.03.2026 14:05	Low	IP: 62.20.76.150
5. **JESSICA ALEXANDRA M ARTELÖR**	**Signed**	**24.03.2026 10:01**	**eID**	**Swedish BankID**
jessicamarteloer@live.se	Authenticated	24.03.2026 09:53	Low	IP: 90.227.137.38
6. **LINUS P L HOLMQVIST J UNGLERT**	**Signed**	**24.03.2026 13:40**	**eID**	**Swedish BankID**
linken.rimbo@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 13:39	Low	IP: 90.142.49.89
7. **Alexandra Camilla L Lindqvist**	**Signed**	**25.03.2026 03:09**	**eID**	**Swedish BankID**
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	25.03.2026 03:08	Low	IP: 90.133.151.198

* 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

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

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Byihkd0qZx-r1i2y_A9be

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 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 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

Byihkd0qZx-r1i2y_A9be

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

Byihkd0qZx-r1i2y_A9be

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 03:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.03.2026 08:45

DOCUMENT ID:
r1i2y_A9be

ENVELOPE ID:
Byihkd0qZx-r1i2y_A9be

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:
e55d063cd05121119403431a20da04b21113775ab608d
d4a389e0ec361edba6177d87376f65954389a1fe69aefc
3d4b4f25acae0abfc61c103fb374f61c443ac

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Alexandra Camilla L Lindqvist**	**Signed**	**25.03.2026 03:10**	**eID**	**Swedish BankID**
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	25.03.2026 03:09	Low	IP: 90.133.151.198

* 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

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

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