



HSB - där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Skogvaktaren**

719500-0109

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



Styrelsen för Brf Skogvaktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheterna Skogvaktaren 1, Skogvaktaren 2, och Skogvaktaren 3 i Strängnäs. Fastigheterna består av 63 bostadslägenheter om 3 449 kvm och 38 parkeringsplatser. Därtill kommer 3 mindre utrymmen varav två uthyrs som förråd. Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Lägenhetsfördelning:

1 r o k 27 st  
2 r o k 24 st  
3 r o k 12 st

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-06.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland. Skadedjur- och trygghetsförsäkring är tecknad hos Anticimex Försäkring AB.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2014

Grundtätning, sida mot gata, hus 5 och 10

2016

Fönster och balkongdörrar med bullerskydd (Trafikverket)

2017

Miljöhus målas

Plantering tujahäck (Trafikverket)

SECOR säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

Nya hissar 8 a, 8 b

2018

Avtal med HSB om ekonomisk förvaltning

Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter

Nya hissar installeras på Larslundavägen 8 c, 8 d, 5 a, 5 b, 5 c och 10 a

2019

Nya hissar installeras på Larslundavägen 10 b, 10 c

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav två via fullmakt.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Lennart Wennberg	ordförande	vald t.o.m. årsstämma 2020
Barbro Ernald	ledamot	vald t.o.m. årsstämma 2020
Zuhdija Duric	ledamot	vald t.o.m. årsstämma 2021
Pia Ohlsson	sekreterare	vald t.o.m. årsstämma 2020
Hans Fredricsson	ledamot	vald t.o.m. årsstämma 2021
Marie Hofgren Larsson	suppleant	vald t.o.m. årsstämma 2020

Firmatecknare har varit styrelsen i sin helhet eller två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Ola Trané, BoRevision AB och Jörgen Götehed som revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Yvonne Gustafson, sammankallande och Dino Music (avgått under året).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Nya hissar installeras på Larslundavägen 10 b, 10 c

Sthlm Hiss-o El-teknik har informerat om nyinstallerade hissar

Lägenhetspärmen har uppdaterats

Fjärrvärmeförbrukningen följs fortlöpande - förbrukning förväntad

Ingenjörsteknik har utfört Energideklaration utan anmärkning

Avtal med HSB om samordning av låneskuld

En preliminär underhållsplan har framtagits

Städdagar vår och höst

Staketskada (påbackning?) vändplan, Larslundavägen. Ej reparerad.

Borttagande av större tuja utfarten hus 8 (störd sikt)

Sörmlands Brandservice har kontrollerat installerade brandsläckare

#### **Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

##### **Leverantör**

HSB Södermanland

Länsförsäkringar

Anticimex

Porttelefoner, nycklar

Trädgårdsskötsel

Snöröjning

Trappstäd

##### **Tjänst**

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförsäkring

Skadedjur- och trygghetsförsäkring

Certego

Burges

Björkner

Miljöstäd

Bredband och TV Telenor  
Fjärrvärme, el samt avfallshantering SEVAB

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Föreningen kommer under 2020 att uppdatera till en 40-årig underhållsplan.  
Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Inför 2020 planeras:

Balkongtvätt  
Byte av balkongskydd  
Omläggning av porttelefoner till fiber (Teliaskoppar upphör)  
Antagande av 40-årig underhållsplan  
Ställningstagande till medlemskap i HSB  
Antagande av nya stadgar  
Verifikationer äldre än 7 år bortsorteras ur sparade dokument.

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder år 2019 uppgår till 1 010 kr/kvm.  
Den för år 2020 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna.

### Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 77 varav 63 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Övrig föreningsinformation

Information till medlemmarna sker huvudsakligen via anslag och brevlådor.  
Mail används undantagsvis i enskilda fall.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 545	3 537	3 539	3 538
Årsavgifter bostäder, tkr	3 485	3 485	3 485	3 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 049	1 336	581	1 183
Balansomslutning, tkr	30 049	29 640	27 115	26 735
Fond för yttre underhåll, tkr	3 384	2 198	998	1 638
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	1 010	1 010	1 010	1 010
Driftskostnad, kr/kvm*	361	392	742	416
Ränta, kr/kvm	118	116	119	147
Lån, kr/kvm	6 402	6 545	6 094	6 224
Lån/taxeringsvärde %	58	70	65	66
Soliditet (%)	25	22	19	18

\*Från och med 2019 används ny uppdelning av driftskostnader vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2019 inte är jämförbart mellan åren.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 215	2 198 086	3 208 473	1 055 329	6 523 103
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		1 000 000	55 329	-1 055 329	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-14 500	14 500		0
Årets resultat				1 048 770	1 048 770
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 215</b>	<b>3 383 586</b>	<b>3 078 302</b>	<b>1 048 770</b>	<b>7 571 873</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 078 302
Årets resultat	<u>1 048 770</u>
	<b>4 127 072</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Extra avsättning till yttre reparationsfond	1 000 000
Summa förändring yttre underhållsfond	<b>1 000 000</b>
Till balanserat resultat överförs	<u>3 127 072</u>
	<b>4 127 072</b>

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	3 383 586
Förändring underhåll	<u>1 000 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	<b>4 383 586</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 545 398	3 537 454
Övriga rörelseintäkter	3	6 404	600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 551 802</b>	<b>3 538 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 260 606	-1 227 591
Övriga externa kostnader	5	-199 831	-123 597
Personalkostnader och arvoden	6	-101 249	-92 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 637	-358 565
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 096 323</b>	<b>-1 802 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 455 479</b>	<b>1 735 306</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 052	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 761	-399 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 709</b>	<b>-399 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 048 770</b>	<b>1 335 792</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av yttre reparationsfond		0	-200 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 048 770</b>	<b>1 135 792</b>
Årets skattekostnad/fastighetsavgift		0	-80 463
<b>Årets resultat</b>		<b>1 048 770</b>	<b>1 055 329</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	28 228 963	27 374 034
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	28 611	38 147
Inventarier, verktyg och installationer	9	77 620	107 650
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 335 194</b>	<b>27 519 831</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 335 194</b>	<b>27 519 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 249	0
Övriga fordringar	10	1 624 169	1 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	88 604	131 609
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 714 022</b>	<b>132 753</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	0	1 987 092
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 987 092</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 714 022</b>	<b>2 119 845</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 049 216</b>	<b>29 639 676</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		61 215	61 215
Fond för yttre underhåll		3 383 586	2 198 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 444 801</b>	<b>2 259 301</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 078 302	3 208 473
Årets resultat		1 048 770	1 055 329
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 127 072</b>	<b>4 263 802</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 571 873</b>	<b>6 523 103</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	17 875 113	22 573 113
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 875 113</b>	<b>22 573 113</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 207 020	0
Leverantörsskulder		98 386	0
Aktuella skatteskulder		1 336	7 765
Övriga skulder	16	9 346	33 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	286 142	501 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 602 230</b>	<b>543 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 049 216</b>	<b>29 639 676</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 107 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 84 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 16 814 416 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 485 460	3 485 460
Avgiftsbortfall	-161	0
Hyror	53 000	52 000
Hysesbortfall	-3 600	0
Övriga intäkter	10 700	-6
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 545 399</b>	<b>3 537 454</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	6 404	600
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 404</b>	<b>600</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	1 599	0
Löpande underhåll	91 929	140 715
Underhåll enligt plan	14 500	0
Elavgifter	83 106	86 164
Uppvärmningsavgifter	426 311	445 663
Vatten och avlopp	203 865	212 361
Sophämtning	82 603	82 776
Övrig renhållning	2 921	0
Försäkringar	80 788	71 620
Arrendeavgifter	7 210	7 023
Kabel-TV/bredband	78 528	76 092
Fastighetsskötsel	110 022	105 177
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 892	0
Övriga kostnader	2 330	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 260 604</b>	<b>1 227 591</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	12 000	4 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	105 000	53 637
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradeb. (avser 2018)	31 914	0
Övriga förvaltningskostnader	3 401	62 917
Konsultarvoden	15 000	0
Bankkostnader	4 688	2 543
Möteskostnader	283	0
Fritidsverksamhet	455	0
Överlåtelseavgift	8 113	0
Pantförskrivningsavgift	1 395	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	0
Kreditupplysning	270	0
Kontorsmaterial och trycksaker	4 244	0
Telefon	8 387	0
Datakommunikation	2 252	0
Övriga externa kostnader	1 700	0
Inkassokostnader	279	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>199 831</b>	<b>123 597</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner anställda	24 336	18 340
Arvode styrelse	58 500	58 500
Kostnadsersättningar	262	148
Sociala avgifter	15 352	16 007
Övriga personalkostnader	2 800	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>101 250</b>	<b>92 995</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1989 och 1990.

I anskaffningsvärde byggnader ingår mark med 35 101 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 377 347	29 424 700
Årets investeringar	1 350 000	3 952 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 727 347</b>	<b>33 377 347</b>
Ingående avskrivningar	-6 003 313	-5 684 820
Årets avskrivningar	-495 071	-318 493
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 498 384</b>	<b>-6 003 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 228 963</b>	<b>27 374 034</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 348 000	8 624 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>38 148 000</b>	<b>32 424 000</b>

Fastighetsbeteckning: Skogvaktaren 1, 2 och 3

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	526 356	526 356
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>526 356</b>	<b>526 356</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-488 209	-478 167
Årets avskrivning enligt plan	-9 536	-10 042
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-497 745</b>	<b>-488 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 611</b>	<b>38 147</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 466	393 466
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>393 466</b>	<b>393 466</b>
Ingående avskrivningar	-285 816	-255 786
Årets avskrivningar	-30 030	-30 030
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-315 846</b>	<b>-285 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 620</b>	<b>107 650</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 144	1 144
Andra kortfristiga fordringar	12 904	0
Avräkningskonto HSB	1 610 121	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 624 169</b>	<b>1 144</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 604	131 609
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>88 604</b>	<b>131 609</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken företagskonto	0	1 987 092
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>1 987 092</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,40	2020-02-20	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	1,40	2020-01-30	2 207 020	2 214 400
Stadshypotek AB	1,69	2024-10-30	3 350 400	3 834 000
Stadshypotek AB	1,34	2022-01-30	7 262 274	7 262 274
Stadshypotek AB	1,78	2021-10-30	7 262 439	7 262 439
			<b>22 082 133</b>	<b>22 573 113</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 760 620	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-446 400	-490 980
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>17 875 113</b>	<b>22 082 133</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-1 785 300
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 850 433

## Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	30 307 000	30 307 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 307 000</b>	<b>30 307 000</b>

### Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 207 020	0
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 207 020</b>	<b>0</b>

### Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	3 981	1 218
Lagstadgade sociala avgifter	1 436	664
Övriga kortfristiga skulder	3 929	32 045
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 346</b>	<b>33 927</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	47 345	57 935
Förutbetalda hyror och avgifter	0	25 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 040	180 777
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	137 757	237 364
Avtalsplacerade betalningar	0	200
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>286 142</b>	<b>501 768</b>

Strängnäs den 5 / 6 2020

Zuhdija Duric



Barbro Ernald



Hans Fredriksson




Pia Ohlsson



Lennart Wennberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2020



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren, org.nr. 719500-0109

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogvaktaren för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag upplysa om att föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Som framgår av årsredovisningen har tillkommande utgifter avseende underhåll av föreningens byggnad aktiverats som tillgång med ett belopp motsvarande 1.350tkr, vilket inte är förenligt med BFNAR 2016:10.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelsen daterad 2019-03-18 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogvaktaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Zuhdija Duric.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 10 juni 2020

Ola Trané

BoRevision AB