



HSB - där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
Brf Skogvaktaren

719500-0109

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31



Styrelsen för Brf Skogvaktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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, 38 parkeringsplatser och 4 gästparkeringsplatser. 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 2021-05-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Södermanland. Skadedjurs- och trygghetsförsäkring är tecknad hos Anticimex Försäkring AB.

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

2016

Fönster och balkongdörrar med bullerskydd (Trafikverket)

2017

Miljöhus målas

Plantering tujahäck (Trafikverket)

SECOR säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

Nya hissar Larslundavägen 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, 10 a och Södertäljevägen 5 a, 5 b, 5 c

2019

Nya hissar installeras på Larslundavägen 10 b, 10 c

2020

Nya balkongskydd

Tilläggsisolering av vindar

Installation av ny mangel och torktumlare

Balkongtvätt

2021

Hamling av linden vid Larslundavägen

Installerat en kontorsdator och därtill skrivare i möteslokalen

Byte av torktumlare i 8:an

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-07. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 12 via poströstningsformulär och 2 närvarande.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls 2021-03-09.

På stämman deltog 16 medlemmar, varav 14 via poströstningsformulär och 2 personer närvarande

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Tommy Schlegel	ordförande	vald t.o.m. årsstämma 2022
Anna Ingemarsson	sekreterare	vald t.o.m. årsstämma 2023
Christer Streiffert	ledamot	vald t.o.m. årsstämma 2023
Hans Persson	ledamot	vald t.o.m. årsstämma 2022
Linn Hansson	suppleant	vald t.o.m. årsstämma 2023
Jan Nilsson	suppleant	vald t.o.m. årsstämma 2022
Hans Fredriksson	suppleant	vald t.o.m. årsstämma 2022

Firmatecknare har varit styrelsen i sin helhet eller Tommy Schlegel och Anna Ingemarsson i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen har utgjorts av Yoko Fukuda Persson och Hans Persson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södermanland

HSB Södermanland

Länsförsäkringar

Anticimex Försäkring AB

Tjänst

Ekonomisk förvaltning

Gemensam upphandling kreditröntor

Fastighetsförsäkring

Skadedjur- och trygghetsförsäkring

Certego AB	Porttelefoner, nycklar
Burges Blommor AB	Trädgårdsskötsel
Burges Blommor AB	Snöröjning
Miljöstäd i Strängnäs AB	Trappstädning
Telenor Sverige AB	Bredband och TV
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
SEVAB Energiförsäljning AB	Fjärrvärme, el, vatten samt avfallshantering
Arkiv Sörmland	Arkivering
Samf.öreningen Sörgårdets sjövättan	Sjövättan

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes med 8 % fr.o.m. 2020-10-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder år 2021 uppgår till 930 kr/kvm. P-platshyrorna höjdes från 100 kr/månad till 240 kr/månad fr.o.m. 2020-10-01.

Den för år 2022 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder år 2022 uppgår till 930 kr/kvm.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 81 varav 63 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Övrig föreningsinformation

Information till medlemmarna sker huvudsakligen via anslag i portar och brevlådor, samt vid föreningens gemensamma städdagar.

Mail används undantagsvis i enskilda fall.

OVK- och Anticimexbesiktning kommer att genomföras.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 331	3 492	3 545	3 537	3 539
Årsavgifter bostäder, tkr	3 207	3 416	3 485	3 485	3 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	769	436	1 049	1 336	581
Balansomslutning, tkr	30 656	30 316	30 049	29 640	27 115
Fond för yttre underhåll, tkr	5 125	4 446	3 384	2 198	998
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	930	990	1 010	1 010	1 010
Driftskostnad, kr/kvm*	403	378	361	392	742
Ränta, kr/kvm	90	91	118	116	119
Lån, kr/kvm	6 094	6 282	6 402	6 545	6 094
Lån/taxeringsvärde %	56	57	58	70	65
Soliditet (%)	29	26	25	22	19



*Från och med 2019 används ny uppdelning av driftskostnader vilket innebär att jämförelsetal för driftskostnader 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	4 446 197	3 064 461	435 684	8 007 557
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			435 684	-435 684	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		710 000	-710 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-30 798	30 798		0
Årets resultat				769 271	769 271
Belopp vid årets utgång	61 215	5 125 399	2 820 943	769 271	8 776 828

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 820 943
Årets resultat	<u>769 271</u>
	3 590 214

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 590 214</u>
	3 590 214

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 331 205	3 491 524
Övriga rörelseintäkter	3	11 902	5 704
Summa rörelseintäkter		3 343 107	3 497 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 434 648	-1 950 632
Övriga externa kostnader	5	-143 691	-159 578
Personalkostnader och arvoden	6	-159 290	-105 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 637	-534 637
Summa rörelsekostnader		-2 272 266	-2 750 121
Rörelseresultat		1 070 841	747 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 017	1 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 587	-313 411
Summa finansiella poster		-301 570	-311 423
Resultat efter finansiella poster		769 271	435 684
Årets resultat		769 271	435 684



Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	27 238 821	27 733 892
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	9 539	19 075
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 560	47 590
Summa materiella anläggningstillgångar		27 265 920	27 800 557

Summa anläggningstillgångar

27 265 920

27 800 557

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 901	0
Övriga fordringar	10	1 257 429	1 227 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	126 643	92 365
Summa kortfristiga fordringar		1 389 973	1 320 285

Kortfristiga placeringar

Räntebärande konto HSB		2 000 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 200 000

Summa omsättningstillgångar

3 389 973

2 520 285

SUMMA TILLGÅNGAR

30 655 893

30 320 842





HÅLL - där möggherrens bor

Brf Skogvaktaren
Org.nr 719500-0109

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 215	61 215
Fond för yttre underhåll		5 125 399	4 446 197
Summa bundet eget kapital		5 186 614	4 507 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 820 943	3 064 461
Årets resultat		769 271	435 684
Summa fritt eget kapital		3 590 214	3 500 145
Summa eget kapital		8 776 828	8 007 557
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 232 163	9 757 074
Summa långfristiga skulder		9 232 163	9 757 074
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	11 973 558	11 908 479
Leverantörsskulder		193 456	213 143
Aktuella skatteskulder		5 299	4 129
Övriga skulder	15	562	9 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	474 027	421 437
Summa kortfristiga skulder		12 646 902	12 556 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 655 893	30 320 842

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 82 år. Utgifter som i enligt 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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter	3 206 748	3 415 782
Hyrer	120 720	70 620
Hysesbortfall	-8 640	-4 080
Övriga intäkter	12 377	9 203
Summa nettoomsättning	3 331 205	3 491 525

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	240
Övriga ersättningar och intäkter	11 902	5 464
Summa övriga rörelseintäkter	11 902	5 704



Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	1 178	5 313
Löpande underhåll	111 919	109 825
Underhåll enligt plan	30 798	647 389
Elavgifter	102 038	72 278
Uppvärmningsavgifter	398 246	392 892
Vatten och avlopp	223 175	214 568
Sophämtning	82 366	83 809
Övrig renhållning	3 043	3 428
Försäkringar	81 118	83 242
Arrendeavgifter	7 304	7 304
Kabel-TV/bredband	148 703	79 776
Fastighetsskötsel	148 848	127 840
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 714	89 544
Övriga kostnader	5 198	33 424
Summa driftskostnader	1 434 648	1 950 632

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Konstaterade förluster	0	2 228
Revisionsarvoden	12 000	12 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	105 000	105 000
Övriga förvaltningskostnader	1 400	700
Bankkostnader	1 500	0
Fritidsverksamhet	812	1 225
Överlåtelseavgift	8 330	10 554
Pantförskrivningsavgift	2 858	3 276
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	451	450
Kreditupplysning	2 430	1 350
Kontorsmaterial och trycksaker	4 971	4 847
Telefon	3 639	9 426
Datakommunikation	0	8 178
Övriga externa kostnader	300	300
Inkassokostnader	0	45
Summa övriga externa kostnader	143 691	159 579

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löner extra ersättningar	45 100	26 525
Arvode styrelse	85 200	62 000
Övriga arvoden	10 000	1 750
Kostnadsersättningar	120	0
Sociala avgifter	18 870	13 520
Övriga personalkostnader	0	1 479
Summa personalkostnader och arvoden	159 290	105 274

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 727 347	34 727 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 727 347	34 727 347
Ingående avskrivningar	-6 993 455	-6 498 384
Årets avskrivningar	-495 071	-495 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 488 526	-6 993 455
Utgående redovisat värde	27 238 821	27 733 892
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 800 000	27 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 348 000	10 348 000
Totalt taxeringsvärde	38 148 000	38 148 000

Fastighetsbeteckning: Skogvaktaren 1, 2 och 3

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	526 356	526 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 356	526 356
Ingående avskrivningar enligt plan	-507 281	-497 745
Årets avskrivning enligt plan	-9 536	-9 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-516 817	-507 281
Utgående redovisat värde	9 539	19 075

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 466	393 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 466	393 466
Ingående avskrivningar	-345 876	-315 846
Årets avskrivningar	-30 030	-30 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-375 906	-345 876
Utgående redovisat värde	17 560	47 590

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 208	7 572
Andra kortfristiga fordringar	0	457
Avräkningskonto HSB	1 246 221	1 219 891
Summa övriga fordringar	1 257 429	1 227 920

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	711	427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 932	91 938
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 643	92 365

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv.datum	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	1,69	2024-10-30	2 494 800	2 941 200
Stadshypotek AB	1,34	2022-01-30	7 262 274	7 262 274
Stadshypotek AB	1,45	2026-10-30	7 256 387	7 262 439
Stadshypotek AB	1,23	2022-02-03	4 192 260	4 199 640
			21 205 721	21 665 553
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 447 154	-11 454 699
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-526 404	-453 780
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 232 163	9 757 074

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	-2 105 616
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	18 573 701

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	30 307 000	30 307 000
Summa ställda säkerheter	30 307 000	30 307 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	11 973 558	11 908 479
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 973 558	11 908 479

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	420	3 150
Lagstadgade sociala avgifter	142	1 072
Övriga kortfristiga skulder	0	4 801
Summa övriga skulder	562	9 023

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden och löner	21 620	7 700
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	2 734	786
Upplupna räntekostnader	44 094	47 085
Förutbetalda hyror och avgifter	276 469	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 069	96 727
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	0	268 899
Avtalsplacerade betalningar	5 041	240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474 027	421 437

Strängnäs den 21/2 2022



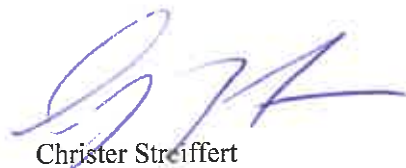
Anna Ingermarsson



Hans Persson



Tommy Schlegel



Christer Streiffert

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 2 2022



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 Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 februari 2022

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor