



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Skogvaktaren



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skogvaktaren med säte i Strängnäs org.nr. 719500-0109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01- 2022-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strängnäs kommun med adress Larslundavägen 8 A-D och 10 A-C samt Södertäljevägen 5 A-C:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
05-3330-1 Skogvaktaren 1	1944-07-28	2018
05-3330-2 Skogvaktaren 2	1944-07-28	2018
05-3330-3 Skogvaktaren 3	1944-07-28	2018

### Totalt 3 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Skadedjurs- och trygghetsförsäkring är tecknad hos Anticimex Försäkring AB.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
38	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3449
<b>Totalt 101 objekt</b>		<b>3449</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 27 st 1 rum och kök
- 24 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök

Därtill kommer 3 mindre utrymmen varav två uthyrs som förråd.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gustav Tommy Falk	Ordförande	2022-04-25
Hans Fredricsson	Ledamot	2022-04-25
Jan Nilsson	Ledamot	2022-04-25
Hans Persson	Ledamot	2022-04-25
Gert Christer Streiffert	Ledamot	2021-04-07
Anna Ingemarsson	Ledamot	2021-04-07
Linn Hansson	Ledamot	2022-04-25
Ibrahim Abdul Fattah	Suppleant	2022-04-25
Håkan Blomqvist	Suppleant	2022-04-25
Emma Alverholm	Suppleant	2022-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Falk, Emma Alverholm, Ibrahim Abdul Fattah, Håkan Blomqvist, Gert Christer Streiffert och Anna Ingemarsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gustav Tommy Falk och Anna Ingemarsson.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Ola Trané, av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Hans Persson (sammankallande) och Yoko Fukuda, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar via poströstning.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Budgeten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 påvisar inget höjningsbehov.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022 av styrelsen.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som har uppdaterats under året.

Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret låtit genomföra besiktningar från Anticimex samt OVK. Vägskyltar och hinder för att förhindra genomfart över föreningens område har införskaffats och monterats.

Styrelsen har inför kommande verksamhetsår infordrat och påbörjat utvärdering av offerter för utbyte av balkongdörrar, samt för nyinstallation av laddningsstolpar till parkering.

Inga större åtgärder har utförts under 2022 eller är planerade inför 2023.

### Övrig föreningsinformation

Styrelsen har under året anordnat två städdagar för iordningställande underhåll av gemensamma utrymmen.

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

Mail används undantagsvis i enskilda fall.

Styrelsen har i sitt arbete sökt sammanställa och informera om sin policy för behandling av de alltmer förekommande ansökningarna om andrahandsuthyrning, samt ansökningar om individuella bostadsanpassningsåtgärder. Utöver dessa verksamheter har inga väsentliga åtgärder vidtagits under verksamhetsåret.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Fönster och balkongdörrar med bullerskydd (Trafikverket)
2017	Miljöhus målas
2017	Plantering tujahäck (Trafikverket)
2017	SECOR säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
2017	Nya hissar Larslundavägen 8 a, 8 b
2018	Avtal med HSB om ekonomisk förvaltning
2018	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter
2018	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
2020	Tilläggsisolering av vindar
2020	Installation av ny mangel och torktumlare
2020	Balkongtvätt
2021	Hamling av lindan vid Larslundavägen
2021	Installerat en kontorsdator och därtill skrivare i möteslokalen
2021	Byte av torktumlare i 8:an

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

Leverantör	Tjänst
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Gemensam upphandling krediträntor
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Anticimex Försäkring AB	Skadedjur- och trygghetsförsäkring
Certego AB	Porttelefoner, nycklar
Burges Blommor AB	Trädgårdsskötsel
Burges Blommor AB	Snöröjning
Miljöstad i Strängnäs AB	Trappstädning
Telenor Sverige AB	Bredband och TV
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Stockholms Drift och Elbolag	Service/underhåll hissar
SEVAB Energiförsäljning AB	Fjärrvärme, el, vatten samt avfallshantering
Solar Bioenergi	Fjärrvärme
Arkiv Sörmland	Arkivering
Samföreningen Sörgårdets sjövatten	Sjövatten

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	*2020	*2019	*2018
Sparande, kr/kvm	316	384	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 927	6 094	6 282	6 402	6 545
Räntekänslighet, %	6	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	226	208	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	446	403	378	361	392
Årsavgifter, kr/kvm	929	930	990	1 010	1 010
Totala intäkter, kr/kvm	958	961	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 333	3 331	3 492	3 545	3 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	508	769	436	1 049	1 336
Soliditet, %	30	29	26	25	22

\*Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	61 215	0	0	61 215
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 125 399	0	-631 375	5 756 774
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 186 614</b>	<b>0</b>	<b>-631 375</b>	<b>5 817 989</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 820 943	769 271	631 375	2 958 839
Årets resultat, kr	769 271	-769 271	-508 326	508 326
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 590 214</b>	<b>0</b>	<b>123 049</b>	<b>3 467 165</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 776 828</b>	<b>0</b>	<b>-508 326</b>	<b>9 285 154</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 710 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 625 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 590 214
Årets resultat, kr	508 326
Reservation till underhållsfond, kr	-710 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 467 165</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 467 165</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 332 598	3 331 205
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 902
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 332 598</b>	<b>3 343 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 631 096	-1 434 648
Övriga externa kostnader	5	-200 925	-143 691
Personalkostnader och arvoden	6	-173 465	-159 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 390	-534 637
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 518 876</b>	<b>-2 272 266</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>813 722</b>	<b>1 070 841</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 235	10 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 631	-311 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 396</b>	<b>-301 570</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>508 326</b>	<b>769 271</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>508 326</b>	<b>769 271</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	26 743 750	27 238 821
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	8 780	9 539
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	17 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 752 530</b>	<b>27 265 920</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 752 530</b>	<b>27 265 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	5 901
Övriga fordringar	10	1 752 081	1 257 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	142 807	126 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 894 888</b>	<b>1 389 973</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Andelar i koncernföretag		2 000 000	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 894 888</b>	<b>3 389 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 647 418</b>	<b>30 655 893</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 215	61 215
Fond för yttre underhåll		5 756 774	5 125 399
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 817 989</b>	<b>5 186 614</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 958 839	2 820 943
Årets resultat		508 326	769 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 467 165</b>	<b>3 590 214</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 285 154</b>	<b>8 776 828</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 848 321	9 232 163
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 848 321</b>	<b>9 232 163</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	4 776 528	11 973 558
Leverantörsskulder		250 912	193 456
Aktuella skatteskulder		9 512	5 299
Övriga skulder	15	1 206	562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	475 785	474 027
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 513 943</b>	<b>12 646 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 647 418</b>	<b>30 655 893</b>

## 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 106 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 81 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.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	3 206 748	3 206 748
Hyrer	121 920	120 720
Hysesbortfall	-11 040	-8 640
Övriga intäkter	14 970	12 377
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 332 598</b>	<b>3 331 205</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	11 902
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>11 902</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 351	1 178
Löpande underhåll	143 248	111 919
Underhåll enligt plan	78 625	30 798
Elavgifter	132 605	102 038
Uppvärmningsavgifter	434 106	398 246
Vatten och avlopp	219 017	223 175
Sophämtning	78 294	82 366
Övrig renhållning	3 361	3 043
Försäkringar	88 661	81 118
Arrendeavgifter	7 304	7 304
Kabel-TV/bredband	212 722	148 703
Fastighetsskötsel	132 104	148 848
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	95 697	90 714
Övriga kostnader	0	5 198
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 631 095</b>	<b>1 434 648</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Revisionsarvoden	12 360	12 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	107 808	105 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 500	0
Övriga förvaltningskostnader	800	1 400
Konsultarvoden	37 125	0
Bankkostnader	0	1 500
Fritidsverksamhet	0	812
Överlåtelseavgift	13 212	8 330
Pantförskrivningsavgift	6 266	2 858
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	451
Representation, avdragsgill	1 225	0
Kreditupplysning	675	2 430
Kontorsmaterial och trycksaker	8 632	4 971
Telefon	3 552	3 639
Övriga externa kostnader	6 830	300
Inkassokostnader	250	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>200 924</b>	<b>143 691</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Löner anställda	19 800	45 100
Arvode styrelse	95 200	85 200
Övriga arvoden	33 600	10 000
Kostnadsersättningar	0	120
Sociala avgifter	23 327	18 870
Övriga personalkostnader	1 538	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>173 465</b>	<b>159 290</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.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 727 347	34 727 347
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 727 347</b>	<b>34 727 347</b>
Ingående avskrivningar	-7 488 526	-6 993 455
Årets avskrivningar	-495 071	-495 071
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 983 597</b>	<b>-7 488 526</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 743 750</b>	<b>27 238 821</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 800 000	27 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 072 000	10 348 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 872 000</b>	<b>38 148 000</b>

Fastighetsbeteckning: Skogvaktaren 1, 2 och 3

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	526 356	526 356
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>526 356</b>	<b>526 356</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-516 817	-507 281
Årets avskrivning enligt plan	-9 539	-9 536
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-526 356</b>	<b>-516 817</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>9 539</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 466	393 466
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>393 466</b>	<b>393 466</b>
Ingående avskrivningar	-375 906	-345 876
Årets avskrivningar	-8 780	-30 030
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-384 686</b>	<b>-375 906</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 780</b>	<b>17 560</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 687	11 208
Avräkningskonto HSB	1 738 394	1 246 221
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 752 081</b>	<b>1 257 429</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	711	711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 096	125 932
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>142 807</b>	<b>126 643</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	1,69	2024-10-30	2 048 400	2 494 800
Stadshypotek AB	1,45	2026-10-30	7 183 763	7 256 387
Stadshypotek AB	1,48	2025-01-30	7 207 806	7 262 274
Stadshypotek AB	2,28	2023-02-03	4 184 880	4 192 260
			<b>20 624 849</b>	<b>21 205 721</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 177 500	-11 447 154
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-599 028	-526 404
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>15 848 321</b>	<b>9 232 163</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	2 247 312
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	17 778 509

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 307 000	30 307 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 307 000</b>	<b>30 307 000</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 776 528	11 973 558
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 776 528</b>	<b>11 973 558</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	900	420
Lagstadgade sociala avgifter	306	142
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 206</b>	<b>562</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden och löner	19 800	21 620
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	6 221	2 734
Upplupna räntekostnader	52 925	44 094
Förutbetalda hyror och avgifter	278 321	276 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 003	124 069
Avtalsplacerade betalningar	7 515	5 041
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>475 785</b>	<b>474 027</b>



Årsredovisningen för Brf Skogvaktaren med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Strängnäs 2023

Gustav Tommy Falk

Linn Hansson

Jan Nilsson

Gert Christer Streiffert

Hans Fredricsson

Hans Persson

Anna Ingemarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023

Ola Trané  
Av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogvaktaren för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Skogvaktaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUSTAV TOMMY FALK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:12:45



**LINN HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 16:38:47



**JAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:09:55



**GERT CHRISTER STREIFFERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:15:22



**HANS FREDRICSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:25:03



**HANS PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:23:10



**ANNA INGEMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:24:59



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 15:22:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Skogvaktaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 15:25:27

