



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Skogvaktaren

719500-0109

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Skogvaktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2006-11-06.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Södermanland. Skadedyrs- 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

2020

Nya balkongskydd

Tilläggsisolering av vindar

Installation av ny mangel och torktumlare

Balkongtvätt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-18. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar varav 16 via poströstningsformulär och 2 närvarande.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Lennart Wennberg	ordförande	vald t.o.m. årsstämma 2021
Barbro Ernald	sekreterare	vald t.o.m. årsstämma 2022
Hans Fredriksson	ledamot	vald t.o.m. årsstämma 2021
Anna Ingermansson	suppleant	vald t.o.m. årsstämma 2021
Jan Nilsson	suppleant	vald t.o.m. årsstämma 2021

Firmatecknare har varit styrelsen i sin helhet eller Lennart Wennberg och Hans Fredriksson i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen har utgjorts av Yvonne Gustafson och Hans Persson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya balkongskydd

Tilläggsisolering av vindar

Installation av ny mangel och torktumlare

Balkongtvätt

Spolning och filmning av avlopp i bottenplatta och stuprör i hus på Larslundavägen 10 och Södertäljevägen 5

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södermanland

HSB Södermanland

Länsförsäkringar

Anticimex Försäkring AB

Certego AB

Burges Blommor AB

Björkner Entreprenad AB

Tjänst

Ekonomisk förvaltning

Gemensam upphandling krediträntor

Fastighetsförsäkring

Skadedjur- och trygghetsförsäkring

Porttelefoner, nycklar

Trädgårdsskötsel

Snöröjning

Miljöstad i Strängnäs AB	Trappstäd
Telenor Sverige AB	Bredband och TV
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
SEVAB Energiförsäljning AB	Fjärrvärme, el, vatten samt avfallshantering
Arkiv Sörmland	Arkivering
Samf.föreningen Sörgårdets sjöväten	Sjöväten

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

Inför 2021 planeras:

Antagande av nya stadgar

Avgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes med 8 % fr.o.m. 2020-10-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder år 2020 uppgår till 990 kr/kvm. P-platshyrorna höjdes från 100 kr/månad till 240 kr/månad fr.o.m. 2020-10-01.

Den för år 2021 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder år 2021 uppgår till 930 kr/kvm.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 79 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 492	3 545	3 537	3 539	3 538
Årsavgifter bostäder, tkr	3 416	3 485	3 485	3 485	3 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	436	1 049	1 336	581	1 183
Balansomslutning, tkr	30 316	30 049	29 640	27 115	26 735
Fond för yttre underhåll, tkr	4 446	3 384	2 198	998	1 638
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	990	1 010	1 010	1 010	1 010
Driftskostnad, kr/kvm*	378	361	392	742	416
Ränta, kr/kvm	91	118	116	119	147
Lån, kr/kvm	6 282	6 402	6 545	6 094	6 224
Lån/taxeringsvärde %	57	58	70	65	66
Soliditet (%)	26	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	3 383 586	3 078 302	1 048 770	7 571 873
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		1 000 000	48 770	-1 048 770	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		710 000	-710 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-647 389	647 389		0
Årets resultat				435 684	435 684
Belopp vid årets utgång	61 215	4 446 197	3 064 461	435 684	8 007 557

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 064 461
Årets resultat	435 684
	3 500 145

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra avsättning till yttre reparationsfond 0

Till balanserat resultat överförs	<u>3 500 145</u>
	3 500 145

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



Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 491 524	3 545 398
Övriga rörelseintäkter	3	5 704	6 404
Summa rörelseintäkter		3 497 228	3 551 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 950 632	-1 260 606
Övriga externa kostnader	5	-159 578	-199 831
Personalkostnader och arvoden	6	-105 274	-101 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 637	-534 637
Summa rörelsekostnader		-2 750 121	-2 096 323
Rörelseresultat		747 107	1 455 479
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 988	2 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 411	-408 761
Summa finansiella poster		-311 423	-406 709
Resultat efter finansiella poster		435 684	1 048 770
Resultat före skatt		435 684	1 048 770
Årets resultat		435 684	1 048 770



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	27 733 892	28 228 963
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	19 075	28 611
Inventarier, verktyg och installationer	9	47 590	77 620
Summa materiella anläggningstillgångar		27 800 557	28 335 194

Summa anläggningstillgångar		27 800 557	28 335 194
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 249
Övriga fordringar	10	1 227 920	1 624 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	92 365	88 604
Summa kortfristiga fordringar		1 320 285	1 714 022

Kortfristiga placeringar

Räntebärande konto HSB		1 200 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	0

Summa omsättningstillgångar		2 520 285	1 714 022
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		30 320 842	30 049 216
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 215

61 215

Fond för yttre underhåll

4 446 197

3 383 586

Summa bundet eget kapital

4 507 412

3 444 801

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 064 461

3 078 302

Årets resultat

435 684

1 048 770

Summa fritt eget kapital

3 500 145

4 127 072

Summa eget kapital

8 007 557

7 571 873

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

9 757 074

17 875 113

Summa långfristiga skulder

9 757 074

17 875 113

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

14

11 908 479

4 207 020

Leverantörsskulder

213 143

98 386

Aktuella skatteskulder

4 129

1 336

Övriga skulder

15

9 023

9 346

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

421 437

286 142

Summa kortfristiga skulder

12 556 211

4 602 230

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 320 842

30 049 216



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 83 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	3 415 782	3 485 460
Avgiftsbortfall	0	-161
Hyrer	70 620	53 000
Hysesbortfall	-4 080	-3 600
Övriga intäkter	9 203	10 700
Summa nettoomsättning	3 491 525	3 545 399

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	240	0
Övriga ersättningar och intäkter	5 464	6 404
Summa övriga rörelseintäkter	5 704	6 404

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	5 313	1 599
Löpande underhåll	109 825	91 929
Underhåll enligt plan	647 389	14 500
Elavgifter	72 278	83 106
Uppvärmningsavgifter	392 892	426 311
Vatten och avlopp	214 568	203 865
Sophämtning	83 809	82 603
Övrig renhållning	3 428	2 921
Försäkringar	83 242	80 788
Arrendeavgifter	7 304	7 210
Kabel-TV/bredband	79 776	78 528
Fastighetsskötsel	127 840	110 022
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 544	74 892
Övriga kostnader	33 424	2 330
Summa driftskostnader	1 950 632	1 260 604

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Konstaterade förluster	2 228	0
Revisionsarvoden	12 000	12 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	105 000	105 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradeb. (avser 2018)	0	31 914
Övriga förvaltningskostnader	700	3 401
Konsultarvoden	0	15 000
Bankkostnader	0	4 688
Möteskostnader	0	283
Fritidsverksamhet	1 225	455
Överlåtelseavgift	10 554	8 113
Pantförskrivningsavgift	3 276	1 395
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Kreditupplysning	1 350	270
Kontorsmaterial och trycksaker	4 847	4 244
Telefon	9 426	8 387
Datakommunikation	8 178	2 252
Övriga externa kostnader	300	1 700
Inkassokostnader	45	279
Summa övriga externa kostnader	159 579	199 831

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner extra ersättningar	26 525	24 336
Arvode styrelse	62 000	58 500
Övriga arvoden	1 750	0
Kostnadsersättningar	0	262
Sociala avgifter	13 520	15 352
Övriga personalkostnader	1 479	2 800
Summa personalkostnader och arvoden	105 274	101 250

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 727 347	33 377 347
Årets investeringar	0	1 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 727 347	34 727 347
Ingående avskrivningar	-6 498 384	-6 003 313
Årets avskrivningar	-495 071	-495 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 993 455	-6 498 384
Utgående redovisat värde	27 733 892	28 228 963
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	526 356	526 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 356	526 356
Ingående avskrivningar enligt plan	-497 745	-488 209
Årets avskrivning enligt plan	-9 536	-9 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-507 281	-497 745
Utgående redovisat värde	19 075	28 611

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 466	393 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 466	393 466
Ingående avskrivningar	-315 846	-285 816
Årets avskrivningar	-30 030	-30 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 876	-315 846
Utgående redovisat värde	47 590	77 620

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 572	1 144
Andra kortfristiga fordringar	457	12 904
Avräkningskonto HSB	1 219 891	1 610 121
Summa övriga fordringar	1 227 920	1 624 169

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	427	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 938	88 604
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 365	88 604

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv.datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,40		0	2 000 000
Stadshypotek AB	1,40		0	2 207 020
Stadshypotek AB	1,69	2024-10-30	2 941 200	3 350 400
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
Stadshypotek AB	1,23	2021-02-01	4 199 640	0
			21 665 553	22 082 133
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 454 699	-3 760 620
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-453 780	-446 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 757 074	17 875 113

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	-1 815 120
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 396 653

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna 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

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	11 908 479	4 207 020
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 908 479	4 207 020

Not 15 Övriga skulder

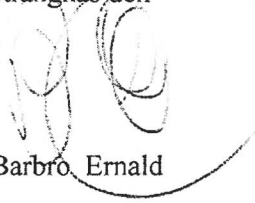
	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	3 150	3 981
Lagstadgade sociala avgifter	1 072	1 436
Övriga kortfristiga skulder	4 801	3 929
Summa övriga skulder	9 023	9 346

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

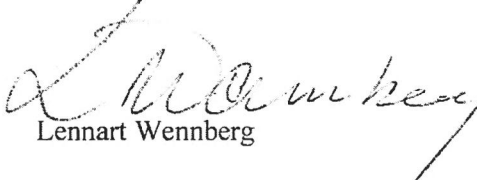
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	7 700	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	786	0
Upplupna räntekostnader	47 085	47 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 727	101 040
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	268 899	137 757
Avtalsplacerade betalningar	240	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	421 437	286 142



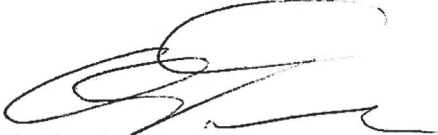
Strängnäs den 10/3 2021


Barbro Ernald


Hans Fredriksson


Lennart Wennberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2021


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 2020.

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 2020 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. Risker 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 16 mars 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

