



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skogvaktaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-9720 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björkfaneret 5; Sågverksgatan 77-85, Bjulevägen 57-69	1945-01-01	1945 och 1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	283
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2433
15	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2716

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingrid Greiby	Ordförande	1992-02-25	
Annika Karlberg	Ledamot	2010-03-17	
Henrik Mortensen	Ledamot	2009-04-15	
Bubacarr Trawally	HSB-Ledamot	2020-05-10	
Mikaela Nordin	Ledamot	2021-05-08	
Ellinor Hallberg	Ledamot	2020-05-10	
Joar Ekenstaf	Ledamot	2018-04-17	2022-10-31
Eva-Lena Eriksson	Suppleant	2017-03-16	
Mikael Andersson	Suppleant	2007-02-21	
Kristina Stending	Suppleant	2021-05-08	

Följande personers mandatperiod löper ut i samband med ordinarie årsstämma: Ingrid Greiby (Ordförande), Henrik Mortensen (Ledamot), Mikaela Nordin (Ledamot), Eva-Lena Eriksson (Suppleant) och Kristina Stending (Suppleant). Joar Ekenstaf avflyttade 2022-10-31 - varför han lämnade sitt styrelseuppdrag 2022-11-01, men kommer fortfarande signera årsredovisningen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingrid Greiby, Annika Karlberg, Ellinor Hallberg och Joar Ekenstaf.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Hans Andersson med Jonas Lydmark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Cristina Bornea och Mikaela Nordin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-07. På stämman deltog 18 medlemmar, ingen via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-29.

Under året har inga större åtgärder gjorts. Styrelsen har tittat på förusättningar för trapphusrenovering och byte av armaturer i trapphus. Detta har dock fått stå tillbaka för den prestandahöjning av elen i fastigheten som är nödvändig. Vid årets slut togs första steget, genom anbudsöppning - där entreprenör beslutades. Dessa förberedande aktiviteter redovisas som periodiskt underhåll. Föreningen drabbades i samband med snösmockan den 21 november av

större kostnader för åtgärder, såsom trädfällning, röjning och beskärning samt bortforsling av ett antal nedfallna träd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1985 Takrenovering
1993 Fönsterbeklädning
1994 Stambyte VVS
1994 Balkongrenovering
1999 Trapphusrenovering
2003 Fasadmålning
2017 Underhåll tak/skorstenar
2019 Tätning av fönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2023 Eluppgradering (1-fas till 3-fas)
2024 Trapprenovering
2025-2027 Takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	195	224	286	239	251
Skuldsättning, kr/kvm	1 185	1 216	1 248	1 279	1 311
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	224	231	193	199	209
Driftskostnad, kr/kvm	560	533	483	524	506
Årsavgifter, kr/kvm	740	740	740	740	740
Totala intäkter, kr/kvm	787	785	798	787	780
Nettoomsättning, tkr	2 130	2 131	2 165	2 139	2 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	325	361	389	119	498
Soliditet, %	58	58	56	53	52

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	60 251	0	0	60 251
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	179 509	0	0	179 509
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	955 013	0	174 840	1 129 853
S:a bundet eget kapital, kr	1 194 773	0	174 840	1 369 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 783 219	360 833	-174 840	3 969 212
Årets resultat, kr	360 833	-360 833	325 400	325 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 144 052	0	150 560	4 294 612
S:a eget kapital, kr	5 338 825	0	325 400	5 664 225

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231 090 kr samt ianspråktagande skett med 56 250 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	4 144 052
Årets resultat, kr	325 400
Reservation till underhållsfond, kr	-231 090
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 294 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 294 612

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

Styrelsen för HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm

Org.nr: 702001-9720

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 130 396	2 130 629
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 280 237	-1 209 128
Övriga externa kostnader	Not 3	-67 821	-81 321
Planerat underhåll		-56 250	-101 729
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-166 959	-157 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 178	-146 206
Summa rörelsekostnader		-1 717 445	-1 695 580
Rörelseresultat		412 951	435 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 894	2 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-94 445	-76 986
Summa finansiella poster		-87 551	-74 216
Årets resultat		325 400	360 833

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 570 779	4 705 358
Inventarier och maskiner	Not 8	70 558	82 157
		<u>4 641 337</u>	<u>4 787 515</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 641 837</u>	<u>4 788 015</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 270
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 236 761	2 662 466
Placeringskonto HSB Stockholm		1 565 545	1 560 153
Övriga fordringar	Not 10	14 760	14 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 854	119 711
		<u>4 949 920</u>	<u>4 359 338</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 949 920</u>	<u>4 359 338</u>
Summa tillgångar		<u>9 591 757</u>	<u>9 147 353</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	60 251	60 251
Upplåtelseavgifter	179 509	179 509
Yttre underhållsfond	<u>1 129 853</u>	<u>955 013</u>
	1 369 613	1 194 773
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 969 212	3 783 219
Årets resultat	<u>325 400</u>	<u>360 833</u>
	4 294 612	4 144 052
Summa eget kapital	<u>5 664 225</u>	<u>5 338 825</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 3 217 709	3 303 469
Leverantörsskulder	203 640	80 242
Skatteskulder	5 297	2 007
Övriga skulder	Not 14 23 719	23 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>477 167</u>	<u>399 091</u>
	3 927 532	3 808 528
Summa skulder	3 927 532	3 808 528
Summa eget kapital och skulder	<u>9 591 757</u>	<u>9 147 353</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	325 400	360 833
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 178	146 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>471 578</u>	<u>507 039</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 895	-8 828
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	204 764	-43 288
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>665 447</u>	<u>454 923</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-85 760	-85 760
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-85 760</u>	<u>-85 760</u>
Årets kassaflöde	579 687	369 163
Likvida medel vid årets början	4 222 619	3 853 456
Likvida medel vid årets slut	4 802 306	4 222 619

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,22 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 799 796	1 799 796
Hyror	189 828	187 328
Bredband	118 440	118 440
Övriga intäkter	25 969	27 765
Bruttoomsättning	<u>2 134 033</u>	<u>2 133 329</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 600	-2 700
Hyresförluster	-37	0
	2 130 396	2 130 629
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	152 798	122 862
Reparationer	95 169	52 554
El	59 339	53 494
Uppvärmning	462 643	483 074
Vatten	86 047	89 916
Sophämtning	29 388	38 683
Fastighetsförsäkring	71 373	65 782
Kabel-TV och bredband	120 525	119 592
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 333	82 043
Förvaltningsarvoden	93 164	91 619
Övriga driftkostnader	24 458	9 509
	1 280 237	1 209 128
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 523	19 212
Administrationskostnader	16 753	29 640
Extern revision	10 325	12 250
Medlemsavgifter	20 220	20 220
	67 821	81 321
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	119 184	111 043
Revisionsarvode	5 000	5 676
Övriga arvoden	2 760	2 742
Sociala avgifter	39 815	37 535
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	166 959	157 196
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 412	1 175
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 392	1 559
Ränteintäkter skattekonto	22	0
Övriga ränteintäkter	68	36
	6 894	2 770
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	94 416	76 986
Övriga räntekostnader	29	0
	94 445	76 986

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	11 028 222	11 028 222
Anskaffningsvärde mark	130 000	130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 158 222	11 158 222
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 452 864	-6 318 257
Årets avskrivningar	-134 580	-134 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 587 444	-6 452 864
Utgående bokfört värde	4 570 779	4 705 358
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	748 000	667 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	646 000	680 000
Summa taxeringsvärde	49 794 000	43 347 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	161 165	161 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 165	161 165
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-79 008	-67 410
Årets avskrivningar	-11 599	-11 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 607	-79 008
Bokfört värde	70 558	82 157
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	14 760	14 738
	14 760	14 738

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	132 854	119 711				
		132 854	119 711				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	402036	4,90%	2022-03-09	1 012 320	26 640	
	Stadshypotek AB	512612	4,40%	2023-02-10	2 205 389	59 120	
					3 217 709	85 760	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 788 909	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					7 546 000	7 546 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				3 217 709	3 303 469	
					3 217 709	3 303 469	
Not 14	Övriga skulder						
	Depositioner				23 719	23 719	
					23 719	23 719	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				16 371	8 628	
	Förutbetalda hyror och avgifter				181 011	183 411	
	Övriga upplupna kostnader				279 785	207 052	
					477 167	399 091	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Karlberg

.....
Bubacarr Trawally

.....
Ellinor Hallberg

.....
Henrik Mortensen

.....
Ingrid Greiby

.....
Joar Ekenstaf

.....
Mikaela Nordin

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Hans Andersson

.....
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm, org.nr. 702001-9720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

INGRID GREIBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:30:26



BUBACARR TRAWALLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:39:38



ANNIKA KARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:00:37



HENRIK MORTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 13:19:06



JOAR EKENSTAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:07:05



ELLINOR HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:04:28



MIKAELA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:59:41



HANS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 23:34:55



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 15:54:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

HANS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 23:40:04



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 15:53:54

