

Årsredovisning 2022

BRF BANVAKTEN

702000-1173



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BANVAKTEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1960-10-29.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna London 10 och London 11 på adressen Öregrundsgatan 14 i Stockholm. Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 6 707 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Martin Björnström Suppleant

Lina Geuna Ordinarie

Sofia Kanerud Ordinarie

Erik Lund Ordförande

Louise Tornérhielm Ordinarie

Linnéa Tranvinge Ordinarie

Simon
Weideskog Suppleant

REVISORER

Christian Dahlström Auktoriserad revisor, ordinarie

Carl Ehnбом Lekmannarevisor, medlem

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Teknisk förvaltning DCE EL och Fastighet AB

Markskötsel Ehb Drift & Fastighetservice AB

Trappstädning MiljöRenen AB

Brandskydd Brandsäkra AB

Bredband, kabel-TV Tele2 Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under det gångna året har föreningen inte tagit nya lån, varför belåningen är fortsatt cirka 33 miljoner (varav ca en tredjedel är bundet på 1 år eller längre). Beslut har fattats om upplåning av ytterligare 4,25 miljoner, för utbetalning under 1kv2023, för att finansiera hissmodernisering och ny lösning för sophantering.

Resultatet har påverkats av ökande räntekostnader samt det i övrigt generellt förhöjda kostnadsläget, dessutom har vi tyngets av kostnader av engångskaraktär vilka beskrivs nedan. Tack vare god likviditet har föreningen kunna hantera dessa utan att höja avgifterna under 2022, men vi förutser att en avgiftshöjning kommer att bli nödvändig vid årsskiftet 2023-2024.

En långsiktig underhållsplan uppdateras löpande och utgör en väsentlig grund för den ekonomiska planeringen.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Sophantering

Planering för permanent lösning på sophantering fortskrider. Bygglovsansökan för ett sopskjul mellan hus 14 och 18 är inlämnad och offerter är under inhämtning. De nuvarande soprummen kommer att fräschas

upp och planeras användas för förpackningsåtervinning. Kostnaden är budgeterad till 500 000 kr.

Hissmodernisering

Planering för hissmodernisering slutfördes under året med produktionsstart omedelbart efter årsskiftet 2022-2023. Totalkostnaden blir ca. 4 miljoner kr inklusive projekteringsarbete. Hissarna var uttjänta med service- och reparationskostnader om totalt ca. 200 000 kr under 2022. De moderniserade hissarna täcks av garanti varför inga sådana kostnader alls kommer att utgå under de närmaste 5 åren.

Stambytet 2019

Garantibesiktning utfördes i oktober 2021 men rapporten färdigställdes ej av kontrakterad firma, varför ny besiktning beställdes under året för utförande under januari 2023.

Föreningen har under året haft kostnader om totalt ca. 500 000 kr för färdigställande av arbeten som aldrig slutfördes under stambytet samt relaterade juristkostnader.

Föreningens sista kvarvarande bostadsrättslokal omvandlades till bostadsrättslägenhet vid årsskiftet 2022-2023.

En gemensam städdag har avhållits under våren.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 309	4 311	4 280	4 066
Resultat efter fin. poster	-541	385	-2 712	-19 531
Soliditet, %	82	82	82	83
Yttre fond	1 242	742	742	5 061
Taxeringsvärde	339 756	247 199	247 199	247 199
Bostadsyta, kvm	6 707	6 707	6 707	6 707
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	590	590	588	569
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 942	4 956	4 969	4 575
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,13	1,30	1,42
Belåningsgrad, %	17,97	17,97	17,97	16,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	929	-	-	929
Fond, yttre underhåll	742	-	501	1 242
Uppskrivningsfond	168 470	-	-	168 470
Reservfond	198	-	-	198
Balanserat resultat	-17 149	385	-501	-17 265
Årets resultat	385	-385	-541	-541
Eget kapital	153 575	0	-541	153 033

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 265
Årets resultat	-541
Totalt	-17 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 019
Att från yttre fond i anspråk ta	-298
Balanseras i ny räkning	-18 527
	-17 806

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 309	4 311
Rörelseintäkter		0	184
Summa rörelseintäkter		4 309	4 495
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 345	-2 919
Övriga externa kostnader	8	-293	-177
Personalkostnader	9	-122	-121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536	-517
Summa rörelsekostnader		-4 296	-3 735
RÖRELSERESULTAT		13	760
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-556	-376
Summa finansiella poster		-554	-376
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-541	385
ÅRETS RESULTAT		-541	385

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	184 457	184 946
Maskiner och inventarier	12	257	305
Summa materiella anläggningstillgångar		184 715	185 251
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		184 715	185 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44	32
Övriga fordringar	13	2 214	2 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	235	220
Summa kortfristiga fordringar		2 493	2 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 493	2 540
SUMMA TILLGÅNGAR		187 208	187 791

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		929	929
Uppskrivningsfond		168 470	168 470
Reservfond		198	198
Fond för yttre underhåll		1 242	742
Summa bundet eget kapital		170 839	170 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 265	-17 149
Årets resultat		-541	385
Summa fritt eget kapital		-17 806	-16 764
SUMMA EGET KAPITAL		153 033	153 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 081	9 239
Summa långfristiga skulder		11 081	9 239
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 067	24 000
Leverantörsskulder		232	211
Skatteskulder		15	37
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	778	729
Summa kortfristiga skulder		23 093	24 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 208	187 791

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Banvakten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,78 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	0-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	262	264
Årsavgifter, bostäder	3 959	3 959
Årsavgifter, lokaler	88	88
Övriga intäkter	0	184
Summa	4 309	4 495

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	81	115
Fastighetsskötsel	85	67
Städning	109	79
Trädgårdsarbete	73	71
Summa	349	332
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	61	0
Bostäder VVS	410	0
Hissar	167	0
Källarutrymmen	37	0
Reparationer	237	493
Övriga gemensamma utrymmen	25	0
Övrigt plan. UH	54	0
Summa	992	493
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Radonmätning	8	0
Hissmodernisering	199	129
Ventilationsåtgärder	0	231
Övrigt	36	0
Summa	244	360
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	217	146
Sophämtning	163	149
Uppvärmning	738	770
Vatten	143	132
Summa	1 261	1 197

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	2
Fastighetsförsäkringar	117	114
Fastighetsskatt	186	186
Kabel-TV	187	201
Övrigt	9	33
Summa	499	536

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1	2
Juridiska kostnader	116	0
Kameral förvaltning	87	85
Revisionsarvoden	31	35
Övriga förvaltningskostnader	57	55
Summa	293	177

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	27	27
Styrelsearvoden	95	95
Summa	122	121

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	556	376
Summa	556	376

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	195 824	195 824
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 824	195 824
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 878	-10 389
Årets avskrivning	-489	-489
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 366	-10 878
Utgående restvärde enligt plan	184 457	184 946
I utgående restvärde ingår mark med	169 364	169 364
Varav uppskrivning	168 470	168 470
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 392	77 835
Taxeringsvärde mark	241 364	169 364
Summa	339 756	247 199
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 159	1 065
Inköp	0	94
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 159	1 159
Ingående ackumulerad avskrivning	-854	-825
Avskrivningar	-48	-29
Utgående ackumulerad avskrivning	-902	-854
Utgående restvärde enligt plan	257	305

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 147	2 282
Nabo Räntekonto	1 052	0
Skattekonto	14	5
Summa	2 214	2 288

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	110	107
Förvaltning	25	22
Kabel-TV	51	47
Räntor	5	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	41
Summa	235	220

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	1,35 %	1 075	1 086
Stadshypotek	2023-09-30	1,35 %	562	568
Stadshypotek	2023-01-30	1,55 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2023-01-30	1,55 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2023-01-30	1,55 %	600	600
Stadshypotek	2022-04-19	0,95 %		3 211
Stadshypotek	2027-06-30	3,77 %	4 075	4 075
Stadshypotek	2024-09-01	1,50 %	4 075	4 075
Stadshypotek	2023-02-17	3,30 %	9 664	9 664
Stadshypotek	2023-03-08	3,18 %	3 987	4 028
Stadshypotek	2025-09-01	3,42 %	2 931	2 931
Stadshypotek	2023-04-19	2,71 %	3 179	
Summa			33 148	33 239

Varav kortfristig del 22 067

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	29	23
Förutbetalda avgifter/hyror	436	431
Löner	67	67
Sociala avgifter	19	19
Uppvärmning	113	114
Utgiftsräntor	79	32
Vatten	27	22
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	21
Summa	778	729

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 381	33 381
Summa	33 381	33 381

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtalet för markskötsel med Ehb Drift & Fastighetservice AB är uppsagt fr o m 2023-04-30.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Erik Gunnar Lund
Ordförande

Lina Geuna
Ledamot

Linnéa Tranvinge
Ledamot

Louise Tornérhielm
Ledamot

Sofia Anna Karolina Kanerud
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor
Carl Ehnбом
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Gunnar Lund

Styrelseledamot

Serienummer: 19640902xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2023-03-28 07:46:28 UTC



LINNÉA TRANVINGE

Styrelseledamot

Serienummer: 19850623xxxx

IP: 146.75.xxx.xxx

2023-03-30 06:22:41 UTC



Sofia Anna Karolina Kanerud

Styrelseledamot

Serienummer: 19870401xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2023-03-30 09:12:13 UTC



LINA GEUNA

Styrelseledamot

Serienummer: 19540815xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2023-03-31 08:38:13 UTC



LOUISE TORNÉRHIELM

Styrelseledamot

Serienummer: 19741202xxxx

IP: 45.149.xxx.xxx

2023-03-31 10:20:17 UTC



Carl Oscar Gert Ehnbohm

Internrevisor

Serienummer: 19460819xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2023-03-31 11:08:19 UTC



CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19870402xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2023-04-03 06:29:37 UTC



Penneo dokumentnyckel: ESXJO-ESMZ3-NU6FZ-KX10Z-4CQLL-YHW8N

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Banvakten

Org.nr. 702000-1173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banvakten för år 2022-01-01—2022-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsord i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord 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 kontroller 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 föreningen 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Banvakten för år 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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 ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål med 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Carl Ehnбом
Lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Oscar Gert Ehnбом

Internrevisor

Serienummer: 19460819xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2023-03-31 11:08:19 UTC



CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19870402xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2023-04-03 06:29:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Uttalande från företagsledningen

Brf Banvakten (702000-1173)

2023

Till revisor Christian Dahlström

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Banvaktens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2022-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
6. Det har, så vitt vi kan bedöma, inte inträffat någon sådan händelse efter datumet för de finansiella rapporterna som skulle kunna äventyra verksamhetens fortsatta drift inom det kommande året.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närständetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Erik Gunnar Lund

Linnéa Tranvinge

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Gunnar Lund

Ordförande

Serienummer: 19640902xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2023-03-28 07:46:28 UTC



LINNÉA TRANVINGE

Ledamot

Serienummer: 19850623xxxx

IP: 146.75.xxx.xxx

2023-03-30 06:22:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>