

# Årsredovisning 2020

BRF BANVAKTEN

702000-1173



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BANVAKTEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## 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 kommit 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.

# 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 91 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 6 707 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Erik Gunnar Lund	Ordförande
Polymnia Nikolaidis	Suppleant
Victor Jansson	Suppleant
Louise Tornérhielm	Ordinarie
Claes Johansson	Ordinarie
Tommy Jensen	Ordinarie
Arno Mikael von Pfaler	Ordinarie

### REVISORER

Peter Olofson     Auktoriserad Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB  
Teknisk förvaltning DCE EL och Fastighet AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Föreningen har en stabil ekonomi, med cirka 33,3 miljoner i lån, varav cirka 40% är bundna. Under året har avgifterna legat kvar på konstant nivå efter justeringen 2019. En långsiktig underhållsplan uppdateras löpande och utgör en väsentlig grund för den ekonomiska planeringen.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal med Blue Harvest AB för trädgårdsskötsel är uppsagt fr o m årsskiftet 2020-2021. Ny leverantör är under upphandling.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

#### Stambytet

Mindre kompletterande arbeten har gjorts under året. En tvåårsbesiktning kommer att utföras 2021.

#### Vattenläcka

I februari inträffade en större vattenläcka vilken ledde till översvämning i den värme- och vattenledningskylvert som förbinder hus 14 och 18 och påföljande inträngning av vatten i källarutrymmet i hus 18. Då efter uppgrävning kulverten och de däri liggande rören visade sig vara i dåligt skick togs de bort och ersattes av nylagda rör. Läckan kunde efter visst utredningsarbete lokaliseras till en ventil i hus 14. Denna ingick i stambytesentreprenaden och ett återkravsärende är pågående.

#### Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

OVK-besiktning utfördes under hösten. Ett antal brister identifierades för uppföljning och åtgärd under första kvartalet 2021.

#### Radonmätning

Efter vidtagna åtgärder hade fortfarande en lägenhet (av ursprungligen fyra) förhöjda radonvärden vid kontrollmätningen i våras. Vi bedömer att förbättrad ventilation som resultat av åtgärder från OVK-besiktningen kommer att åtgärda också denna lägenhet. Ny långtidsmätning pågår.

#### Inventering av bärande konstruktioner

För att få en bild av husens nuvarande planlösningar och konstruktion utfördes en inventering av samtliga lägenheter och allmänna utrymmen under hösten. De brister som identifierades har därefter åtgärdats.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 123 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 280	4 066	3 549	3 547
Resultat efter fin. poster	-2 712	-19 531	69	271
Soliditet, %	82	83	33	33
Yttre fond	742	5 061	4 791	4 237
Taxeringsvärde	247 199	247 199	184 727	184 727
Bostadsyta, kvm	6 707	6 707	6 707	6 707
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	588	569	487	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 969	4 575	1 966	1 969
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	1,42	1,41	1,54
Belåningsgrad, %	17,97	16,50	73,51	71,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	929	-	-	929
Fond, yttre underhåll	5 061	-	-4 320	742
Uppskrivningsfond	168 470	-	-	168 470
Reservfond	198	-	-	198
Balanserat resultat	775	-19 531	4 320	-14 437
Årets resultat	-19 531	19 531	-2 712	-2 712
<b>Eget kapital</b>	<b>155 902</b>	<b>0</b>	<b>-2 712</b>	<b>153 190</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 437
Årets resultat	-2 712
<b>Totalt</b>	<b>-17 149</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	742
Att från yttre fond i anspråk ta	-742
Balanseras i ny räkning	-17 149
	<b>-17 149</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 280	4 066
Rörelseintäkter		41	15
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 321</b>	<b>4 081</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-5 783	-22 147
Övriga externa kostnader	8	-193	-514
Personalkostnader	9	-122	-120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517	-517
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 615</b>	<b>-23 298</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 294</b>	<b>-19 217</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-419	-314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419</b>	<b>-314</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 712</b>	<b>-19 531</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 712</b>	<b>-19 531</b>



# Balansräkning

Not      2020-12-31      2019-12-31

## TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	185 435	185 923
Maskiner och inventarier	12	239	268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 674</b>	<b>186 192</b>

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**      **185 674**      **186 192**

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		26	53
Övriga fordringar	13	1 618	1 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	210	253
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 853</b>	<b>2 271</b>

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**      **1 853**      **2 271**

**SUMMA TILLGÅNGAR**      **187 527**      **188 462**

# Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### EGET KAPITAL

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		929	929
Uppskrivningsfond		168 470	168 470
Reservfond		198	198
Fond för yttre underhåll		742	5 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>170 339</b>	<b>174 658</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-14 437	775
Årets resultat		-2 712	-19 531
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 149</b>	<b>-18 756</b>

### SUMMA EGET KAPITAL

153 190 155 902

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	13 421	30 669
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 421</b>	<b>30 669</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		19 908	15
Leverantörsskulder		264	1 101
Skatteskulder		58	35
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	685	741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 917</b>	<b>1 891</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

187 527 188 462

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- 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	0-5 %

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

Fastighetsavgift på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	233	140
Årsavgifter, bostäder	3 946	3 814
Årsavgifter, lokaler	101	112
Övriga intäkter	42	15
<b>Summa</b>	<b>4 321</b>	<b>4 081</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	64	90
Fastighetsskötsel	56	147
Obligatorisk ventilationskontroll	83	0
Städning	80	72
Trädgårdsarbete	173	216
<b>Summa</b>	<b>456</b>	<b>524</b>
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	1 888	0
Reparationer	407	167
<b>Summa</b>	<b>2 295</b>	<b>167</b>
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Stambyte	1 422	19 799
Radonmätning	17	95
Inventering av bärande konstruktioner	75	0
Hissunderhåll 2019	0	38
<b>Summa</b>	<b>1 514</b>	<b>19 932</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	112	131
Sophämtning	130	118
Uppvärmning	636	615
Vatten	105	141
<b>Summa</b>	<b>983</b>	<b>1 005</b>
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	3	3
Fastighetsförsäkringar	107	104
Fastighetsskatt	183	179
Kabel-TV	207	206
Övrigt	35	28
<b>Summa</b>	<b>535</b>	<b>520</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	3
Kameral förvaltning	84	83
Konsultkostnader	12	0
Pantbrev,stämpelskatt	0	362
Revisionsarvoden	35	30
Övriga förvaltningskostnader	61	36
<b>Summa</b>	<b>193</b>	<b>514</b>

  

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	29	29
Styrelsearvoden	93	91
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>120</b>

  

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	419	312
Övriga räntekostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>419</b>	<b>314</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	195 824	27 354
Uppskrivning mark	0	168 470
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>195 824</b>	<b>195 824</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 901	-9 412
Årets avskrivning	-489	-489
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 389</b>	<b>-9 901</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>185 435</b>	<b>185 923</b>
I utgående restvärde ingår mark med	169 364	169 364
Varav uppskrivning mark	168 470	168 470
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	77 835	77 835
Taxeringsvärde mark	169 364	169 364
<b>Summa</b>	<b>247 199</b>	<b>247 199</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 065	1 065
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 065</b>	<b>1 065</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-796	-767
Avskrivningar	-29	-29
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-825</b>	<b>-796</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>239</b>	<b>268</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo klientmedelskonto	1 617	1 963
Skattekonto	1	1
<b>Summa</b>	<b>1 618</b>	<b>1 964</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	104	98
Förvaltning	21	21
Kabel-TV	52	52
Räntor	5	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	74
<b>Summa</b>	<b>210</b>	<b>253</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2020-03-13	1,30 %		500
Stadshypotek	2020-03-27	1,55 %		1 200
Stadshypotek	2020-03-27	1,55 %		2 899
Stadshypotek	2023-09-30	1,35 %	1 097	1 100
Stadshypotek	2023-09-30	1,35 %	574	575
Stadshypotek	2020-01-20	1,30 %		800
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	2020-03-04	1,30 %		1 500
Stadshypotek	2020-03-06	0,75 %		4 100
Stadshypotek	2021-04-19	0,95 %	3 244	3 260
Stadshypotek	2022-06-30	1,30 %	4 075	4 075
Stadshypotek	2024-09-01	1,50 %	4 075	4 075
Stadshypotek	2020-01-20	1,30 %		3 000
Stadshypotek	2021-02-15	1,05 %	9 664	
Stadshypotek	2021-03-08	0,75 %	4 069	
Stadshypotek	2021-02-15	1,05 %	2 931	
<b>Summa</b>			<b>33 329</b>	<b>30 684</b>

*Varav kortfristig del*

19 908

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	10	13
Förutbetalda avgifter/hyror	431	430
Sociala avgifter	19	19
Styrelsearvode	67	67
Uppvärmning	82	86
Utgiftsräntor	39	29
Vatten	21	22
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	75
<b>Summa</b>	<b>685</b>	<b>741</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 381	33 000
<b>Summa</b>	<b>33 381</b>	<b>33 000</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Erik Gunnar Lund  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Louise Tornérhielm  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Claes Johansson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Tommy Jensen  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Arno Mikael Von Pfaler  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter Olofson  
Auktoriserad revisor

# 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: 80.216.xxx.xxx

2021-03-26 08:34:58Z



## TOMMY JENSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19700816xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-03-26 15:33:29Z



## LOUISE TORNÉRHIELM

Styrelseledamot

Serienummer: 19741202xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-03-27 15:51:34Z



## Arno Mikael von Pfaler

Styrelseledamot

Serienummer: 19760726xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-03-28 13:54:50Z



## KLAS JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19480603xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-03-30 11:56:19Z



## Hans Peter Olofson

Revisor

Serienummer: 19531220xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2021-03-30 20:51:27Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validate>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Banvakten**  
Org.nr. 702000-1173

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banvakten för år 2020-01-01—2020-12-31.

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 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 för föreningen.

#### 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 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.

#### Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Banvakten för år 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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
- 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 2021-

Peter Olofson  
Auktoriserad revisor

# 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."

## Hans Peter Olofson

Revisor

Serienummer: 19531220xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2021-03-30 20:51:27Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validate>