

Årsredovisning 2022



Brf Banvakten 2

Org nr 769612-8219

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Banvakten 2, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21 januari 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen har förvärvat fastigheten Luthagen 4:2 i Uppsala kommun den 20 juni 2006. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 36 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 2 926 m². Föreningen disponerar 43 parkeringsplatser varav 15 i garage samt 5 platser för motorcyklar i förråd.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 15 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har den 1 oktober 2009 ingått avtal om delägarförvaltning av marksamfälligheten Luthagen S:18. Vid delägarförvaltning beslutar ägarna gemensamt. För att ett beslut ska bli bindande krävs att samtliga delägare deltar i beslutet och är eniga. Föreningens andelstal är 0,2667. Marksamfälligheten består av vatten-, dagvatten-, och avloppsledningar med tillhörande brunnar, kör-, gång- och cykelbanor, grönytor, planteringar, lekplats, boulebana, flaggstång, julgransfäste, garage, parkeringsplatser, yttre belysning, förråd, soprum, undercentral samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen svarar för driftskostnader för soprum Hällbygatan 11 - 15, anläggningsnummer 4041893. Vattenförbrukningen mäts via gemensamma huvudmätare och fördelas till respektive förening via undervattenmätare. Banvakten 1 svarar för abonnemanget och fördelar kostnaderna till respektive Banvakt. Överskottet som avser gemensamhetsanläggningen fördelas mellan föreningarna enligt andelstalen. Elmätare för gemensam el sitter i undercentralen. Banvakten 2 svarar för abonnemanget och

fördelar kostnaderna mellan föreningarna enligt andelstalen. Från den 1 december 2021 med löptid till den 30 november 2024 är priset 58,50 öre/kWh exklusive nu gällande energiskatt och moms.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för 2022 uppgår till 1 519 kr per lägenhet. Fastighetskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 92 260 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 737 000 kr och markvärdet 31 523 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har från och med den 1 oktober 2019 avtal med Fastighetsägarnas Service AB om teknisk förvaltning. Avtal med Ren Jämt i Uppsala AB om städning har ingåtts den 1 september 2012. Föreningen har avtal med Fastum AB om uppdatering av underhållplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 20 februari 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick till 680 kr/m² boyta per 2022.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 210 tkr per år. Enligt uppdaterad underhållsplan under 2023 är den rekommenderade avsättningen för kommande år 210 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2022 haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|--|
| Annika Forsberg | Ordförande |
| Birgitta Persson | Ledamot |
| Roger Andersson | Ledamot |
| David Nygård | Ledamot |
| Ann Salén | Ledamot |
| Annina Aalto | Suppleant |
| Esra Bayoglu Flener | Suppleant |
| Mattias Björklund | Suppleant - avgick strax efter stämman |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 inklusive det konstituerande, protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Annika Mattsson
Lars-Erik Andersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 blev något av ett mellanår där pandemin klingade av och vi kunde gå tillbaka till gamla rutiner med fysiska styrelsemöten inomhus och städdag i maj som vanligt. Tidig vår gjorde Fastighetsägarna ett lite större arbete med att beskära och föryngra runt altaner men även häckar/buskar på banvakternas gemensamma ytor.

I februari skulle ett av våra lån sättas om och vi valde rörlig ränta, 1,52 %. Bara några dagar senare anföll Ryssland Ukraina och läget blev ett helt annat. I april valde vi därför att binda lånet på 10 år till en ränta på 3,32 %. Sammantaget är vi nöjda med våra tre lån som alla är bundna till bra räntor och med relativt långa löptider. Nästa lån att sättas om är i oktober 2024 och sedan är det ytterligare fyra år till att nästa lån ska hanteras.

Föreningen och gemensamhetsanläggningen har inte berörts av de stigande priserna på el eftersom vi har ett treårigt elavtal som går ut först 30 november 2024.

Det planerade arbetet med att bygga en planskild korsning på Börjegatan som skulle ha påverkat de tre banvaktsföreningarna i olika grad ställdes in av Trafikverket under våren och det finns idag ingen tidplan för när bygget kan bli av.

Under våren gjorde vi rent vår ventilation och en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Den årliga besiktningen för att uppdatering av underhållsplanen gjordes under våren och vi kan glädjas åt att ha en fastighet i väldigt gott skick.

Föreningsstämman hölls även detta år på boulebanan under trevliga former.

2023 har också börjat lugnt. Fastighetsägarna har fortsatt arbetet med häckar och planteringar och fyllt på med nya plantor där det behövs.

Föreningen kommer att under första halvåret göra en energideklaration med hjälp av Fastum.

Föreningsstämman kommer att äga rum den 12 juni i Stabby Prästgård.

Till hösten kommer vi att spola stammarna, något vi gör vart femte år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (52) medlemmar. Antal överlåtelse har under året varit 1 (0).

| Flerårsöversikt (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 151 | 2 151 | 2 328 | 2 334 | 2 149 |
| Resultat efter finansiella poster | -100 | -89 | 98 | -149 | -227 |
| Soliditet (%) | 60 | 60 | 60 | 59 | 59 |
| Årets resultat exkl. avskr. | 525 | 536 | 723 | 472 | 396 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 10 168 | 10 278 | 10 378 | 10 484 | 10 573 |
| Årsavgifter/kvm (kr)* | 680 | 680 | 742 | 742 | 680 |

*Föreningen har haft en avgiftsfri månad år 2018, 2021 och 2022.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 16 381 000 | 30 199 000 | 1 678 312 | -2 496 312 | -88 961 | 45 673 039 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 151 220 | -240 181 | 88 961 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -100 471 | -100 471 |
| Belopp vid årets utgång | 16 381 000 | 30 199 000 | 1 829 532 | -2 736 493 | -100 471 | 45 572 568 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 736 493 |
| årets förlust | -100 471 |
| | -2 836 964 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 210 000 |
| ianspråktagande av medel ur yttre fond för underhåll | -57 431 |
| i ny räkning överföres | -2 989 533 |
| | -2 836 964 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 150 959 | 2 150 559 |
| Övriga rörelseintäkter | | 58 459 | 50 614 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 209 418 | 2 201 173 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -951 572 | -1 021 492 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -212 459 | -199 612 |
| Personalkostnader | 5 | -60 336 | -59 504 |
| Avskrivningar | | -624 991 | -624 991 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 849 358 | -1 905 599 |
| Rörelseresultat | | 360 060 | 295 574 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -460 531 | -384 535 |
| Summa finansiella poster | | -460 531 | -384 535 |
| Resultat efter finansiella poster | | -100 471 | -88 961 |
| Årets resultat | | -100 471 | -88 961 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 73 794 221 | 74 410 821 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 38 825 | 44 649 |
| Installationer | 8 | 2 382 | 4 949 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 73 835 428 | 74 460 419 |
| Summa anläggningstillgångar | | 73 835 428 | 74 460 419 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 9 | 1 930 451 | 1 598 100 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 132 647 | 125 656 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 063 098 | 1 723 756 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 063 098 | 1 723 756 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 75 898 526 | 76 184 175 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 46 580 000 | 46 580 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 829 532 | 1 678 312 |
| Summa bundet eget kapital | | 48 409 532 | 48 258 312 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 736 493 | -2 496 312 |
| Årets resultat | | -100 471 | -88 961 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 836 964 | -2 585 273 |
| Summa eget kapital | | 45 572 568 | 45 673 039 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 29 432 189 | 21 464 215 |
| Summa långfristiga skulder | | 29 432 189 | 21 464 215 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 320 000 | 8 607 974 |
| Leverantörsskulder | | 74 041 | 63 110 |
| Skatteskulder | | 130 698 | 125 748 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 369 030 | 250 089 |
| Summa kortfristiga skulder | | 893 769 | 9 046 921 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 75 898 526 | 76 184 175 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -100 471 | -88 961 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 624 991 | 624 991 |
| Förändring skatteskuld/fordran | 4 950 | 2 952 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 529 470 | 538 982 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -7 046 | -3 677 |
| Förändring av leverantörsskulder | 10 931 | -40 578 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -8 169 033 | 8 320 205 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -7 635 678 | 8 814 932 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av långfristiga skulder | 7 967 974 | -8 582 974 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 7 967 974 | -8 582 974 |
| Årets kassaflöde | 332 296 | 231 958 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | 1 596 433 | 1 364 475 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | 1 928 729 | 1 596 433 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|----------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Laddstolpar | 10 år |
| Installationer | 10 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 989 009 | 1 989 009 |
| P-plats och garage | 167 150 | 167 200 |
| Hyresbortfall, p-plats ej moms | -5 200 | -5 650 |
| | 2 150 959 | 2 150 559 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel* | 10 482 | 17 159 |
| Trädgårdsskötsel | 53 477 | 0 |
| Städkostnader | 48 420 | 47 012 |
| Trivselåtgärder | 2 462 | 1 968 |
| Hyra av entrémattor | 11 386 | 11 747 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 31 881 |
| Hisskostnader | 55 438 | 50 470 |
| Besiktningkostnader | 0 | 660 |
| Gemensamhetsanläggning | 20 692 | 89 984 |
| Reparationer | 20 034 | 63 805 |
| Underhåll fasader | 0 | 35 000 |
| Underhåll balkonger | 0 | 23 780 |
| Trädgård och utemiljö | 2 875 | 1 785 |
| OVK-besiktning | 57 431 | 0 |
| Fastighetsel | 102 478 | 84 142 |
| Uppvärmning | 294 474 | 310 839 |
| Vatten och avlopp | 102 781 | 106 372 |
| Avfallshantering | 76 689 | 59 816 |
| Försäkringskostnader | 34 212 | 34 073 |
| Kabel-tv | 39 537 | 38 410 |
| Förbrukningsinventarier | 12 600 | 11 236 |
| Förbrukningsmaterial | 6 104 | 1 353 |
| | 951 572 | 1 021 492 |

* Kostnaden är felperiodiserad föregående år, därav lägre kostnad i år.

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskatt | 12 600 | 10 890 |
| Fastighetsavgift | 54 684 | 52 524 |
| Telefoni | 6 567 | 5 880 |
| Hemsida | 2 325 | 3 100 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 1 161 | 817 |
| Revisionsarvode | 31 125 | 29 375 |
| Ekonomisk förvaltning | 86 252 | 82 876 |
| Avgifter Bolagsverket | 800 | 0 |
| Övriga externa tjänster | 4 445 | 0 |
| Underhållsplan | 12 500 | 12 000 |
| Gåvor | 0 | 919 |
| Övriga poster | 0 | 1 231 |
| | 212 459 | 199 612 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 48 300 | 47 700 |
| Sociala avgifter | 12 036 | 11 804 |
| | 60 336 | 59 504 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 57 800 000 | 57 800 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 57 800 000 | 57 800 000 |
| Ingående avskrivningar | -5 389 179 | -4 772 579 |
| Årets avskrivningar | -616 600 | -616 600 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 005 779 | -5 389 179 |
| Utgående redovisat värde | 51 794 221 | 52 410 821 |
| Taxeringsvärden byggnader | 60 737 000 | 44 595 000 |
| Taxeringsvärden mark | 31 523 000 | 23 894 000 |
| | 92 260 000 | 68 489 000 |
| Bokfört värde byggnader | 51 794 221 | 52 410 821 |
| Bokfört värde mark | 22 000 000 | 22 000 000 |
| | 73 794 221 | 74 410 821 |

Not 7 Laddstolpar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 58 238 | 58 238 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 58 238 | 58 238 |
| Ingående avskrivningar | -13 589 | -7 765 |
| Årets avskrivningar | -5 824 | -5 824 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 413 | -13 589 |
| Utgående redovisat värde | 38 825 | 44 649 |

Not 8 Installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 670 | 25 670 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 670 | 25 670 |
| Ingående avskrivningar | -20 721 | -18 154 |
| Årets avskrivningar | -2 567 | -2 567 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -23 288 | -20 721 |
| Utgående redovisat värde | 2 382 | 4 949 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------|
| Skattekonto | 1 709 | 1 667 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 928 729 | 1 596 433 |
| Övrig fordran | 13 | 0 |
| 1 930 451 | 1 598 100 | |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|------------|
| Fastighetsförsäkring | 26 711 | 28 870 |
| Kabel-TV | 10 888 | 9 883 |
| Ekonomisk förvaltning | 21 875 | 21 563 |
| Avfall | 30 430 | 27 390 |
| Vatten/Banvakten 1 | 22 500 | 17 500 |
| Försäkring gemensamhetsanläggningen | 7 248 | 6 743 |
| Fordran för gemensamma elkostnader/Banvakten 1 och 3 | 12 995 | 13 707 |
| 132 647 | 125 656 | |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2022-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,25 | 2028-06-21 | 10 587 060 | 10 687 060 |
| Swedbank | 1,08 | 2024-10-25 | 10 877 155 | 10 977 155 |
| Swedbank | 1,54 | 2022-02-25 | 0 | 8 407 974 |
| Swedbank | 3,32 | 2032-04-23 | 8 287 974 | 0 |
| | | | 29 752 189 | 30 072 189 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 320 000 | 8 607 974 |

Föreningen hade lån under 2021 som förföll till betalning under innevarande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisades som kortfristig skuld. Till sin karaktär var finansieringen långfristig och styrelsens bedömning var att lånet kom att förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 320 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 77 763 | 73 533 |
| Styrelsearvoden | 48 500 | 48 500 |
| Sociala avgifter | 15 238 | 15 238 |
| Fastighetsel | 11 182 | 11 154 |
| Fjärrvärme | 44 750 | 45 480 |
| OVK | 18 181 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 3 498 |
| Containeravgift | 0 | 1 371 |
| Avräkning vatten 2021 | 32 781 | 37 372 |
| Förbrukningsmaterial | 1 750 | 693 |
| Förutbetalda hyror/avg, ej reskontraförda | 800 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 118 085 | 13 250 |
| | 369 030 | 250 089 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 220 000 | 33 220 000 |
| | 33 220 000 | 33 220 000 |

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Annika Forsberg
Ordförande

Birgitta Persson

Roger Andersson

David Nygård

Ann Salén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Banvakten_2.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-24 17:10:11

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  Birgitta Eleonora Persson (19500524XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-22 15:41:02 |
|  ANN SALÉN (19540917XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-23 11:07:06 |
|  Annika Christina Forsberg (19580117XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-22 14:43:51 |
|  ROGER ANDERSSON (19620526XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-22 22:32:48 |
|  Lina Maria Josefine Jernebring (19820418XXXX) Revisor | 2023-05-24 17:10:11 |
|  DAVID NYGÅRD (19780717XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-22 15:29:00 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Banvakten_2.pdf (631142 byte)

58FDF8D4E81381FA78B2112D326E6E5155FAED9D601187DD705B5E923B439A407D09ADA3BC81BF5FB5D9
2E56F7A483BF30FCCD51668DF5CB5316725CCF044471

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Banvakten 2, org.nr 769612-8219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banvakten 2 för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Banvakten 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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 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 vi 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 vår 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 15:09:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine
Jernebring

Datum

Lina Jernebring
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post