

Årsredovisning 2023



Brf Banvakten 1

Org nr 769611-2197

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 1, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan den 21 april 2006 fastigheten Luthagen 4:4 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 till 6 våningar med totalt 48 bostadsrätter. Fastigheten är upplåten med äganderätt. På föreningens fastighet finns en garagelänga om ca 334 kvm.

Lägenhetsfördelning :

- 2 st 1 rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 18 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Den totala boarean är ca 4 260 kvm.

Inom, med bostadsrättsföreningarna Banvakten 2 och 3, gemensamt ägd fastighet finns också 17 st parkeringsplatser med motorvärmare, 2 parkeringsplatser med laddningsstation för elbil, 6 st parkeringsplatser utan motorvärmare eller laddningsstation, 23 st garageplatser med tillhörande förråd och motorvärmaruttag, varav 7 garageplatser med laddningsstation för elbilar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

Barnvagnsförråd finns i trapphus.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning avseende vatten-, dagvatten- och avloppsledningar med tillhörande brunnar, kör-, gång-, cykel- och grönytor, planteringar, lekplatser, boulebana, garage, parkeringsplatser, ytterbelysning, förråd, soprum, undercentral samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Gemensamhetsanläggningen samförvaltas från år 2010 gemensamt av de tre ingående bostadsrättsföreningarna. De kostnader som anläggningen ger upphov till fördelas enligt förutbestämda andelstal.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fastighetsavgiften uppgick för år 2023 till 1 589 kr per bostadslägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

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 uppgår till 714 kr/kvm boarea per 2023-12-31.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall årligen göras enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fr.o.m. 2012 sker avsättning till fonden enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 37 845 619 kr. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ingrid Johansson Lind	Ordförande
Bengt Fladvad	Ledamot
Benny Asklöf	Ledamot
Birgitta Karlsson	Ledamot
Björn Ward	Ledamot
Carina Hagelin Kjällman	Suppleant
Carin Ivarsson	Suppleant
Mia Hinnfors Larsson	Suppleant
Gullög Nordkvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 9 (8) protokollförda sammanträden under året. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Folkesson Råd och Revision AB Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Claes Larsson
Elinora Johansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Stigande inflation, höjda räntor och allmän osäkerhet i omvärlden har påverkat även föreningen, generellt och ekonomiskt. I juni 2023 skrevs villkoren om för två av föreningens tio lån. På grund av det osäkra ränteläget valde styrelsen att tillsvidare binda räntan på dessa lån, endast tre månader i taget. Månadsavgifterna höjdes fr.o.m. den 1 januari med 3 procent och på grund av att villkoren för ytterligare två lån skrivs om under 2024 till sannolikt ännu högre ränta, ökade driftskostnaderna och planerade renoveringar i fastigheten, beslutade styrelsen i november att fr.o.m. januari 2024 höja avgifterna med ytterligare 20 procent.

Årsstämma och städdag

Torsdagen den 11 maj hölls föreningens årsstämma på Café Mimmis Gjuteri. Även den årliga städdagen med efterföljande fika, tillsammans med Brf Banvakten 2 och Brf Banvakten 3, genomfördes som brukligt i maj.

Elproduktion via solceller

Föreningens solcellsanläggning har varit i drift sedan i maj 2020 och under 2023 producerade solcellerna 27 procent av lägenheternas elbehov. Det har inneburit att föreningen, trots periodvis skenande elpriser, kunnat hålla elkostnaden för medlemmarna på en rimlig nivå. Tack vare det statliga elprisstödet som föreningen ansökte om och erhöll under året har priset på medlemmarnas hushållsel inte behövt höjas förrän vid årsskiftet 2024, då priset höjdes från 1,55 kr till 1,75 kr per kWh. Föreningen har även sedan tidigare kollektiv elmätning i fastigheten.

Laddstationer

Antalet laddstationer för elbilar har utökats under året och är nu uppe i totalt nio stationer, varav sju i föreningens garage.

Byte till ledlampor

I samarbete med Brf Banvakten 2 och Brf Banvakten 3 påbörjades utfasning av lysrör och lampor som innehåller kvicksilver, i trappuppgångar, förråd och garage.

Genomfört underhåll

Under året har den första av fastighetens fyra hissar renoverats och under de kommande tre åren planerar styrelsen att renovera återstående hissar med en hiss per år. Utöver det har löpande genomförts mindre omfattande underhållsätgärder på fastigheten.

Spolning av stammarna

I september genomfördes spolning av fastighetens stammar. I samband med det upptäcktes en del kalkavlagringar som åtgärdats under hösten.

Hjärtstartare

Tillsammans med Banvakten 2 och 3, och med stöd från Hjärt- och lungfonden, har föreningen införskaffat en hjärtstartare som monterats lättåtkomligt på en byggnad på den gemensamma innergården. Hjärtstartaren som är självinstruerande, är registreras i Sveriges hjärtstartregister (SHR) och därmed synlig för allmänheten och larmcentralen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 74 (74) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 1 (7) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 281	3 217	3 214	3 237
Resultat efter finansiella poster	-710	-188	-169	-207
Soliditet (%)	63	63	63	63
Årets resultat exkl avskr. (tkr)	216	807	829	792
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	714	701	702	707
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 884	9 032	9 180	9 328
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 884	9 032	9 180	9 328
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	195	195	195
Räntekänslighet (%)	12	13	13	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	181	172	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	93	93	93

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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 (kr)

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror delvis på att underhåll har genomförts till en kostnad av 415 214 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Dels beror det på att avskrivningskostnaden för byggnaden är hög, vilket gör att resultatet påverkas negativt.

Föreningens balanserade underskott beror på hög avskrivningskostnad, ökade driftskostnader samt genomförda underhåll som inte kunnat aktiveras för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen kommer att höja årsavgifterna från 1 januari 2024 med 20 %.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 999 000	43 946 000	2 647 614	-2 269 627	-187 740	68 135 247
Disposition av föregående års resultat:			383 759	-571 499	187 740	0
Årets resultat					-710 065	-710 065
Belopp vid årets utgång	23 999 000	43 946 000	3 031 373	-2 841 126	-710 065	67 425 182

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 841 125
årets förlust	-710 065
	-3 551 190

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	458 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-415 214
i ny räkning överföres	-3 593 976
	-3 551 190

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 281 136	3 217 470
Övriga rörelseintäkter		57 928	-1 098
Summa rörelseintäkter		3 339 064	3 216 372
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 926 092	-1 479 905
Övriga externa kostnader	4	-295 392	-280 294
Personalkostnader	5	-94 787	-87 607
Summa rörelsekostnader		-2 316 271	-1 847 806
Avskrivningar		-971 915	-995 117
Summa avskrivningar		-971 915	-995 117
Resultat före finansiella poster		50 878	373 449
Ränteintäkter		11 647	1 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 590	-562 715
Summa kapitalnetto		-760 943	-561 189
Resultat efter finansiella poster		-710 065	-187 740
Årets resultat		-710 065	-187 740

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	104 269 288	105 225 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	111 101	127 198
Summa materiella anläggningstillgångar		104 380 389	105 352 304
Summa anläggningstillgångar		104 380 389	105 352 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 152	126 497
Övriga fordringar	8	1 104 387	1 243 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	148 935	164 181
Summa kortfristiga fordringar		1 304 474	1 534 667
<i>Kassa och bank</i>		580 646	513 082
Summa omsättningstillgångar		1 885 120	2 047 749
SUMMA TILLGÅNGAR		106 265 509	107 400 053

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		67 945 000	67 945 000
Fond för yttre underhåll		3 031 373	2 647 614
Summa bundet eget kapital		70 976 373	70 592 614
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 841 125	-2 269 627
Årets resultat		-710 065	-187 740
Summa fritt eget kapital		-3 551 190	-2 457 367
Summa eget kapital		67 425 183	68 135 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	22 160 713	29 716 909
Summa långfristiga skulder		22 160 713	29 716 909
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 684 906	8 758 802
Leverantörsskulder		202 456	170 010
Aktuella skatteskulder		24 207	22 565
Övriga skulder		826	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	767 218	596 520
Summa kortfristiga skulder		16 679 613	9 547 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 265 509	107 400 053

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-710 064	-187 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		971 915	995 117
Förändring skatteskuld/fordran		1 642	17 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		263 493	824 687
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		73 636	-28 601
Förändring av kortfristiga skulder		203 971	20 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		541 100	816 600
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-74 578
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-74 578
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-630 092	-630 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-630 092	-630 092
Årets kassaflöde		-88 992	111 930
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 746 164	1 634 234
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 657 172	1 746 164

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solceller	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 941 702	2 855 976
El, moms*	99 933	128 544
Hysesintäkter, garage ej moms	183 100	179 350
Hysesintäkter, p-plats ej moms	54 000	52 400
Laddstolpar el-bilar	2 400	1 200
	3 281 135	3 217 470

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband.

*Fr.o.m 2023 bokas ingen upplupen elintäkt, utan endast debiterad el redovisas.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	22 674	24 823
Trädgårdsskötsel	49 432	43 194
Städ	95 939	93 580
Hyra av entrémattor	15 984	14 800
Snöröjning/sandning	16 966	0
Serviceavtal	28 806	26 494
Hisskostnader	30 701	42 053
Besiktningkostnader	880	2 500
Reparationer	101 538	86 608
Hissreparationer	2 438	16 837
Trädgård och utemiljö	0	7 735
Planerat underhåll	415 214	24 241
El	202 589	224 281
Värme	446 857	410 719
Vatten och avlopp	136 615	137 482
Avfallshantering	117 153	109 258
Försäkringskostnader	39 676	38 499
Bredband	166 660	166 644
Trivselåtgärder	3 413	2 845
Förbrukningsinventarier	31 226	0
Förbrukningsmaterial	1 332	7 312
	1 926 093	1 479 905

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	18 810	18 810
Fastighetsavgift	76 272	72 912
Telefoni	6 446	6 666
Hemsida	652	518
Porto	4 500	3 900
Föreningsgemensamma kostnader	2 235	1 260
Revisionsarvode	20 875	19 625
Ekonomisk förvaltning	134 321	117 607
Bankkostnader	2 696	2 496
Bredband	10 215	10 680
Underhållsplan	12 870	17 653
Övriga poster	5 501	8 168
	295 393	280 295

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	78 748	73 730
Sociala avgifter	16 039	13 877
	94 787	87 607

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 438 719	86 438 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 438 719	86 438 719
Ingående avskrivningar	-9 213 613	-8 257 795
Årets avskrivningar	-955 818	-955 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 169 431	-9 213 613
Redovisat värde mark	28 000 000	28 000 000
Utgående värde mark	28 000 000	28 000 000
Utgående redovisat värde	104 269 288	105 225 106
Taxeringsvärden byggnader	89 160 000	89 160 000
Taxeringsvärden mark	46 721 000	46 721 000
	135 881 000	135 881 000

Not 7 Laddstolpar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 217	257 639
Inköp	0	74 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 217	332 217
Ingående avskrivningar	-205 019	-165 720
Årets avskrivningar	-16 097	-39 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 116	-205 019
Utgående redovisat värde	111 101	127 198

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 860	10 893
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
Avräkningskonto förvaltare	1 076 527	1 233 083
	1 104 387	1 243 988

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	36 134	33 807
OTIS, hisslarm	13 306	8 644
Telia	16 558	18 290
Fastum	33 780	32 665
Returpappercentralen	29 023	23 876
Uppsala Vatten, vatten	14 827	11 733
Uppsala Vatten, avfall	5 307	5 239
Banvakten 2, försäkring	0	2 584
Certego	0	3 342
Upplupen elintäkt nov-dec	0	24 000
	148 935	164 180

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,70	2027-06-30	3 696 106	3 759 378
Stadshypotek	3,70	2027-06-30	3 927 436	3 971 316
Stadshypotek	0,85	2026-09-01	3 350 997	3 409 361
Stadshypotek	0,85	2026-09-01	3 351 766	3 410 142
Stadshypotek	4,85	2024-01-02	3 693 772	3 757 004
Stadshypotek	4,85	2024-01-02	4 434 938	4 514 490
Stadshypotek	1,38	2024-06-30	3 820 128	3 887 840
Stadshypotek	1,25	2024-09-01	3 374 232	3 431 992
Stadshypotek	1,05	2025-06-30	3 736 630	3 799 518
Stadshypotek	1,05	2025-06-30	4 459 614	4 534 670
			37 845 619	38 475 711
Kortfristig del av långfristig skuld			15 684 906	8 758 802

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 15 054 814 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 630 092 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	150 281	74 687
Upplupna styrelsearvoden	78 750	72 450
Beräknade upplupna sociala avgifter	24 743	22 800
Beräknat arvode för revision	20 000	19 000
Förutbetalda avgifter och hyror	370 799	273 567
Fastighetsel	40 955	67 905
Fjärrvärme	67 810	66 110
Övriga upplupna kostnader	13 879	0
	767 217	596 519

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	45 855 000	45 855 000
	45 855 000	45 855 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjs med 20 % från och med 1 januari 2024.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ingrid Johansson Lind
Ordförande

Bengt Fladvad

Benny Asklöf

Birgitta Karlsson

Björn Ward

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Banvakten_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-13 13:39:47

Dokumentet är undertecknat av:

 Bengt Olof Göran Fladvad (19460421XXXX) Ledamot	2024-04-12 19:43:53
 Fredrik Benny Asklöf (19710608XXXX) Ledamot	2024-04-12 14:07:48
 Birgitta Karlsson (19430105XXXX) Ledamot	2024-04-12 15:38:52
 INGRID JOHANSSON LIND (19581008XXXX) Ordförande	2024-04-12 15:19:17
 Linda Margareta Sandler (19750410XXXX) Revisor	2024-04-13 13:39:47
 Björn Olov Ward (19501004XXXX) Ledamot	2024-04-12 14:00:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Banvakten_1.pdf (287146 byte)

EA805B5409E47F14ED2D726161E4F8B9C4295AB5B81567E8199D4647322FE28AB23F2D08A4BA2B652508
14903C899904810DC16774C82A377389CC8874340884

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Banvakten 1

Org.nr. 769611-2197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Banvakten 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brf Banvakten 1 för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 661a3673d958fc6b6a0164b6

Finalized at: 2024-04-13 13:37:23 CEST

Title: Brf Banvakten 1 RB 231231.pdf

Digest: OEYf6V3AwgLs0zLT9zWZw1jhuY/E92mqA/IGDr2Db1A=

Initiated by: linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2024-04-13 13:37:16 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)