

Årsredovisning 2024

Brf Banvakten

702000-1173



Välkommen till årsredovisningen för Brf Banvakten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
London 10	-	Stockholm
London 11	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 6 703 kvm. Byggnadernas totalyta är 6703 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linnéa Tranvinge	Ordförande
Dag Torgny Åkerstedt	Styrelseledamot
Emma Kristina Josefin Raaschou	Styrelseledamot
Erik Gunnar Lund	Styrelseledamot
Finn Johan Nilson	Styrelseledamot
Lina Geuna	Styrelseledamot
Sofia Anna Karolina Kanerud	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Björnström
Helén Bognar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen ELLER Firman tecknas av en av Erik Lund och Linnéa Tranvinge i förening med en av ledamöterna

Revisorer

Carl Oscar Gert Ehnbohm	Lekmanna Revisor
Christian Dahlström	Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2019 som uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 2024 | ● | Byte av inpasseringssystem |
| 2023 | ● | Hissmodernisering
Målning av soprum
Trädgårdsplantering |
| 2019 | ● | Byte av VA-stammar och elstigare |
| 2013 | ● | Renovering av fasader, tak och balkonger
Byte av samtliga fönster |
| 2008 | ● | Modernisering av tvättstugor |

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Entrémattor	Cws-boco AB
Hjärtstartare	Hlr Konsulten Sverige AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Sophämtning och återvinning	Verdis Ab (tidigare Urbaser AB)
Städning	Miljörenen AB
Teknisk förvaltning	DCE EL och Fastighet AB
Tvättstugeunderhåll	Entema Entreprenader & Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 15% från 2024-01-01. Hyra för parkeringsplats höjdes från 1300 till 1600 kr/månad från 2024-02-01 motsvarande kostnad för boendeparkering.

Inga lån har tagits upp och existerande skuld har amorterats ned med 1.1 Mkr under 2024.

Förändringar i avtal

Byte av Försäkringsbolag från Trygg Hansa till IF Skadeförsäkring AB

Urbaser AB heter numera Verdis AB efter namnbyte

Övriga uppgifter

Föreningen har investerat i ett nytt skalskydd, med ett nytt uppdaterat inpasseringssystem, kodläsare med tagg och möjlighet att ringa till lägenhetsinnehavare för att bli insläppt. Skalskyddet har också förstärkts på entrédörrarna med nytt brytskydd som går längs med hela långsidan av dörren. Med det nya skalskyddet har också möjligheten till digital bokning av tvättstuga införts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 027 721	4 357 039	4 308 659	4 311 359
Resultat efter fin. poster	-97 569	-4 177 086	-541 268	384 860
Soliditet (%)	80	79	82	82
Yttre fond	1 019 268	1 963 411	1 242 399	741 597
Taxeringsvärde	339 756 000	339 756 000	339 756 000	247 199 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	694	603	603	603
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	92,2	93,9	90,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 395	5 563	4 942	4 956
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 395	5 566	4 942	4 956
Sparande per kvm totalyta, kr	105	9	47	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	32	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	119	110	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	28	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	169	164	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	4,18	1,68	1,13
Räntekänslighet (%)	7,77	9,22	8,19	8,21

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten 2024 kan förklaras med investering i nytt passersystem (0,26 Mkr) samt höga räntekostnader, som under 2025 beräknas minska med ca 0,2 Mkr. Sammantaget med en avgiftsökning om 5% från årsskiftet 2024-25 (0,2 Mkr) bör föreningen med marginal kunna uppvisa positivt resultat 2025. Likviditeten är god och kassan vid räkenskapsårets utgång motsvarade ca. 6 ggr månadsavgifterna, ett faktum som möjliggör fortsatt amortering i enlighet med föreningens likviditetsprognos som sträcker sig till 2030.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	929 345	-	-	929 345
Fond, yttre underhåll	1 963 411	-	-944 143	1 019 268
Uppskrivningsfond	168 470 000	-	-	168 470 000
Reservfond	197 670	-	-	197 670
Balanserat resultat	-18 527 172	-4 177 086	944 143	-21 760 115
Årets resultat	-4 177 086	4 177 086	-97 569	-97 569
Eget kapital	148 856 168	0	-97 569	148 758 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 760 115
Årets resultat	-97 569
Totalt	-21 857 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 019 268
Att från yttre fond i anspråk ta	-264 855
Balanseras i ny räkning	-22 612 098
	-21 857 685

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 027 721	4 357 039
Övriga rörelseintäkter	3	489	33 223
Summa rörelseintäkter		5 028 210	4 390 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 860 120	-6 205 834
Övriga externa kostnader	9	-200 387	-235 851
Personalkostnader	10	-148 342	-134 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 328	-536 328
Summa rörelsekostnader		-3 745 177	-7 112 906
RÖRELSERESULTAT		1 283 034	-2 722 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 191	17 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 394 794	-1 472 067
Summa finansiella poster		-1 380 603	-1 454 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-97 569	-4 177 086
ÅRETS RESULTAT		-97 569	-4 177 086

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	183 479 994	183 968 634
Maskiner och inventarier	13	161 889	209 577
Summa materiella anläggningstillgångar		183 641 883	184 178 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		183 641 883	184 178 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 074	33 201
Övriga fordringar	14	2 329 889	2 900 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	152 843	218 783
Summa kortfristiga fordringar		2 493 806	3 152 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 493 806	3 152 813
SUMMA TILLGÅNGAR		186 135 689	187 331 024

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		929 345	929 345
Uppskrivningsfond		168 470 000	168 470 000
Reservfond		197 670	197 670
Fond för yttre underhåll		1 019 268	1 963 411
Summa bundet eget kapital		170 616 283	171 560 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 760 115	-18 527 172
Årets resultat		-97 569	-4 177 086
Summa fritt eget kapital		-21 857 685	-22 704 258
SUMMA EGET KAPITAL		148 758 598	148 856 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 382 242	10 606 000
Summa långfristiga skulder		14 382 242	10 606 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 783 458	26 706 052
Leverantörsskulder		257 676	208 151
Skatteskulder		8 975	4 988
Övriga kortfristiga skulder		0	1 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	944 740	948 303
Summa kortfristiga skulder		22 994 849	27 868 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 135 689	187 331 024

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 283 034	-2 722 644
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	536 328	536 328
	1 819 362	-2 186 316
Erhållen ränta	14 191	17 625
Erlagd ränta	-1 448 119	-1 352 289
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385 434	-3 520 980
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	90 838	22 619
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 911	16 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 183	-3 481 488
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 250 000
Amortering av lån	-1 146 352	-86 164
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 146 352	4 163 836
ÅRETS KASSAFLÖDE	-568 169	682 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 881 710	2 199 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 313 541	2 881 710

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Banvakten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	5 - 20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 653 902	4 046 759
Hysesintäkter, p-platser	376 500	308 100
Övriga intäkter	-2 681	2 180
Summa	5 027 721	4 357 039

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	485	0
Öres- och kronutjämning	4	0
Elprisstöd	0	33 223
Summa	489	33 223

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	115 412	168 430
Besiktning och service	63 947	84 309
Städning	97 798	87 349
Trädgårdsarbete	75 327	21 931
Snöskottning	26 485	17 325
Övrigt	8 500	2 190
Summa	387 469	381 534

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 885	50 072
Bostäder	18 744	0
Bostäder VVS	0	33 591
Tvättstuga	40 097	29 563
Trapphus/port/entr	1 233	0
Soprum/miljöanläggning	0	32 000
Dörrar och lås/porttele	7 821	0
Övriga gemensamma utrymmen	58 431	0
VA	42 715	0
Ventilation	0	93 235
Hissar	0	1 788
Gård/markytor	18 795	0
Försäkringsärende/vattenskada	13 809	0
Summa	219 530	240 249

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	264 855	0
Hissar	0	3 413 137
Gård/markytor	0	291 130
Summa	264 855	3 704 267

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	143 256	146 842
Uppvärmning	838 645	798 457
Vatten	224 559	186 593
Sophämtning	201 750	177 158
Summa	1 408 210	1 309 050

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	131 649	121 249
Övrigt	38 899	62 570
Kabel-TV	201 988	202 860
Fastighetsskatt	207 520	184 055
Summa	580 056	570 734

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	57 284	87 290
Förbrukningsmaterial	0	314
Juridiska kostnader	0	16 807
Revisionsarvoden	40 375	35 000
Ekonomisk förvaltning	102 728	96 440
Summa	200 387	235 851

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 502	105 000
Löner, arbetare	450	0
Sociala avgifter	33 390	29 893
Summa	148 342	134 893

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 394 794	1 471 899
Övriga räntekostnader	0	168
Summa	1 394 794	1 472 067

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 823 735	195 823 735
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 823 735	195 823 735
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 855 101	-11 366 461
Årets avskrivning	-488 640	-488 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 343 741	-11 855 101
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	183 479 994	183 968 634
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>169 364 000</i>	<i>169 364 000</i>
Varav uppskrivning	168 470 000	168 470 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 392 000	98 392 000
Taxeringsvärde mark	241 364 000	241 364 000
Summa	339 756 000	339 756 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 158 853	1 158 853
Utgående anskaffningsvärde	1 158 853	1 158 853
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-949 276	-901 588
Avskrivningar	-47 688	-47 688
Utgående avskrivning	-996 964	-949 276
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 889	209 577

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 985	14 806
Nabo Klientmedelskonto	1 249 529	2 064 415
Borgo	1 064 012	817 295
Övriga fordringar	1 183	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	180	4 313
Summa	2 329 889	2 900 829

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 155	18 469
Försäkringspremier	0	120 748
Kabel-TV	48 358	52 640
Förvaltning	27 330	26 926
Summa	152 843	218 783

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,87 %		1 067 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,81 %	551 992	557 744
Stadshypotek	2028-04-30	4,07 %	600 000	600 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,77 %	4 075 000	4 075 000
Stadshypotek	2025-09-01	3,00 %	4 075 000	4 075 000
Stadshypotek	2025-05-20	3,11 %	9 664 158	9 664 158
Stadshypotek	2024-03-08	3,51 %	3 905 250	3 946 250
Stadshypotek	2025-09-01	3,42 %	2 931 000	2 931 000
Stadshypotek	2025-04-22	3,55 %	3 113 300	3 145 900
Stadshypotek	2025-05-15	3,17 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,85 %	2 250 000	2 250 000
Stadshypotek	2028-04-30	4,07 %	3 000 000	3 000 000
Summa			36 165 700	37 312 052
Varav kortfristig del			25 688 708	26 706 052

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 765 700 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 481	11 148
El	14 386	14 089
Uppvärmning	109 751	112 641
Försäkringspremier	10 901	0
Utgiftsräntor	145 080	198 405
Vatten	37 459	30 015
Styrelsearvode	66 667	66 667
Sociala avgifter	19 061	19 061
Förutbetalda avgifter/hyror	526 954	496 277
Summa	944 740	948 303

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 507 000	37 507 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifterna höjdes med 5% 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Dag Torgny Åkerstedt
Styrelseledamot

Emma Kristina Josefin Raaschou
Styrelseledamot

Erik Gunnar Lund
Styrelseledamot

Finn Johan Nilson
Styrelseledamot

Lina Geuna
Styrelseledamot

Linnéa Tranvinge
Ordförande

Sofia Anna Karolina Kanerud
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carl Oscar Gert Ehnбом
Internrevisor

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 19:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.04.2025 07:59

DOCUMENT ID:

S1Wa6Fk-Akx

ENVELOPE ID:

Bke3ptkZ0ke-S1Wa6Fk-Akx

DOCUMENT NAME:

Brf Banvakten, 702000-1173 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Gunnar Lund erik_g_lund@yahoo.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:11 07.04.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.147.40
2. Finn Johan Nilson johan@lagerlings.se	Signed Authenticated	07.04.2025 08:51 07.04.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.144.40
3. LINNÉA TRANVINGE linnea.sanfridson@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 09:39 07.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.144.131
4. LINA GEUNA lina@geuna.se	Signed Authenticated	07.04.2025 11:00 07.04.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.144.57
5. SOFIA KANERUD sofia.kanerud@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 18:05 08.04.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.144.91
6. Dag Torgny Åkerstedt akerstedt@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 19:04 08.04.2025 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 84.219.217.37
7. Emma Kristina Josefin Raaschou emma.raaschou@fazer.com	Signed Authenticated	08.04.2025 19:23 08.04.2025 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 40.69.88.191
8. Carl Oscar Gert Ehnбом carlehnбом@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:02 09.04.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.145.145
9. CHRISTIAN DAHLSTRÖM christian.dahlstrom@finnhammars.se	Signed Authenticated	09.04.2025 19:11 09.04.2025 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.180.214

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Banvakten**

Org.nr. 702000-1173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banvakten för år 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 kontroller som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Lekmannarevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Banvakten för år 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål med revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Carl Ehnborn
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 19:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.04.2025 07:59

DOCUMENT ID:

By6TF1-Ckx

ENVELOPE ID:

SJ36Fkb0kg-By6TF1-Ckx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Banvakten.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Oscar Gert Ehnbon carlehnbon@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 19:02 09.04.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.145.145
2. CHRISTIAN DAHLSTRÖM christian.dahlstrom@finnhammars.se	 Signed Authenticated	09.04.2025 19:11 09.04.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.180.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed