



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Banvallen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Banvallen med säte i Eskilstuna org.nr. 769611-3435 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Tunavallsgränden 10 och 12.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Glansen 2	2004-09-06	2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelsensansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar från 2023-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3765
52	p-platser	0
Totalt 104 objekt		3765

Föreningens lägenheter fördelas på:

14 st 2 rum och kök

30 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Eskilstuna Glansen GA:1	G:A		1 / 2	Parkeringsplatser, Grönytor, Gång-och körytor, Cykelhus, Miljöhus/sophus, Dagvattenledningar, Belysningsstolpar för ytterbelysning med elkablar.
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johnny Stenmark	Ordförande	2022-05-10
Birgitta Perrault	Ledamot	2021-06-29
Björn Bergström	Ledamot	2022-05-10
Jasmina Dipa	Ledamot	2022-05-10
Cecilia Knutsson	Ledamot	2021-06-29
Naile Acar	Suppleant	2022-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johnny Stenmark, Birgitta Perrault, Cecilia Knutsson och Naile Acar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Perrault och Johnny Stenmark.

Firman tecknas av styrelsen, enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit Daniel Yousif och Ola Trané hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tomas Pettersson, Carina Lindholm och Lisbet Ehrstrand.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 26 medlemmar varav 20 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning har utförts 2021-04-08 av styrelsen och HSB fastighetstekniker i samband med uppdatering av Aktiv Underhållsplan Online. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer men ommålning av skärmväggar har genomförts under 2021 tillsammans med brf Skjutvallen. I övrigt har ett antal åtgärder flyttas fram till 2022-2025. Under året har inget större underhåll/investeringar genomförts.

Årligen besiktas styrelsen fastigheterna och under våren 2023 sker det igen med HSB fastighetstekniker. Det kommer att lägga grunden för kommande år.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken uppdaterades under året. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Enligt underhållsplanen finns i övrigt inga stora kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2022 – 2025, totalt ca 600 kkr.

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 706 kr/kvm.

Fastighetsförvaltningsavtalet med HSB har omförhandlats och avtalet delas med brf Skjutvallen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Cykelbod
2012	Kameraövervakning och brandlarm miljöhuset
2018	Installation av nödljus i trapphusen
2020	Ommålning av sop- och cykelförråd
2022	Installation av 6 laddboxar för el-/hybridbil
2010	Installerades staket mot Västeråsvägen och Grangärdet
2011	Entrésystem ersattes med tag-lösning

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten, fjärrvärme
Schindler Hiss AB	Hisservice
Comhem	TV
Protector	Fastighetsförsäkringar (avslutat 2022-12-31)
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar (inleds 2023-01-01)
Ditt Brandskydd AB	Serviceavtal Rökventiler, Handbrandsläckare
Certego	Serviceavtal Passersystem
Certego	Behörighetsavtal för låssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Spolning av avloppsstammar prioriteras (planerad 2024)
2027	Byte av fog mellan betong element (planerad 2022)
2023	Byte av bärremmar i hiss 12:an
2024	Byte av bärremmar i hiss 10:an

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	*2019	*2018
Sparande, kr/kvm	236	284	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 810	8 883	9 033	9 337	9 417
Räntekänslighet, %	12	13	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	154	152	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	325	314	276	309	287
Årsavgifter, kr/kvm	706	706	706	706	706
Totala intäkter, kr/kvm	755	752	752	749	751
Nettoomsättning, tkr	2 837	2 830	2 830	2 822	2 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	284	451	489	343	407
Soliditet, %	54	54	53	52	51

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift exklusive planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 007 200	0	0	36 007 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 782 652	0	572 000	2 354 652
S:a bundet eget kapital, kr	37 789 852	0	572 000	38 361 852
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	985 839	451 261	-572 000	865 101
Årets resultat, kr	451 261	-451 261	284 128	284 128
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 437 100	0	-287 872	1 149 229
S:a eget kapital, kr	39 226 952	0	284 128	39 511 081

* Förändring av underhållsfond, se resultatdisposition i nästa stycke.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 437 101
Årets resultat, kr	284 128
Reservation till underhållsfond, kr	-572 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 149 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 149 229

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 836 718	2 830 423
Övriga rörelseintäkter	2	6 175	17 958
Summa rörelseintäkter		2 842 893	2 848 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 222 918	-1 199 299
Övriga externa kostnader	4	-135 029	-110 053
Personalkostnader och arvoden	5	-95 277	-82 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 855	-602 453
Summa rörelsekostnader		-2 057 079	-1 994 108
Rörelseresultat		785 814	854 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 735	-403 012
Summa finansiella poster		-501 685	-403 012
Resultat efter finansiella poster		284 129	451 261
Årets resultat		284 128	451 261

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 701 118	70 241 885
Summa materiella anläggningstillgångar		69 701 118	70 241 885
Summa anläggningstillgångar		69 701 118	70 241 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 068	500
Övriga fordringar	7	3 408 668	2 754 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	85 516	100 359
Summa kortfristiga fordringar		3 495 252	2 855 226
Summa omsättningstillgångar		3 495 252	2 855 226
SUMMA TILLGÅNGAR		73 196 370	73 097 111

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 007 200	36 007 200
Fond för yttre underhåll		2 354 652	1 782 652
Summa bundet eget kapital		38 361 852	37 789 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		865 101	985 839
Årets resultat		284 128	451 261
Summa fritt eget kapital		1 149 229	1 437 100
Summa eget kapital		39 511 081	39 226 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 243 000	22 050 000
Summa långfristiga skulder		22 243 000	22 050 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	10 925 000	11 393 000
Leverantörsskulder		140 598	75 029
Aktuella skatteskulder		6 795	3 675
Övriga skulder	12	1 450	7 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	368 446	340 655
Summa kortfristiga skulder		11 442 289	11 820 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 196 370	73 097 111

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 105 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	2 659 152	2 659 152
Hyrer	165 675	164 200
Hysesbortfall	-875	-1 250
Övriga intäkter	18 940	26 279
Summa nettoomsättning	2 842 892	2 848 381

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 432	0
Löpande underhåll	110 433	76 546
Underhåll enligt plan	0	16 875
Elavgifter	86 978	63 976
Uppvärmningsavgifter	352 239	367 422
Vatten och avlopp	140 504	141 019
Sophämtning	91 510	108 104
Övrig renhållning	0	1 690
Försäkringar	84 423	78 900
Kabel-TV/bredband	71 341	62 197
Fastighetsskötsel	203 488	206 119
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	78 988	75 868
Övriga kostnader	582	582
Summa driftskostnader	1 222 918	1 199 298

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	13 250	187
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	81 780	79 816
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 500	0
Övriga förvaltningskostnader	800	700
Konsultarvoden	18 688	1 680
Bankkostnader	0	180
Möteskostnader	89	1 350
Fritidsverksamhet	0	516
Överlåtelseavgift	5 034	5 950
Pantförskrivningsavgift	5 540	3 330
Representation, avdragsgill	656	0
Kreditupplysning	675	1 080
Kontorsmaterial och trycksaker	2 081	2 054
Telefon	1 270	3 527
Mobiltelefon	3 565	0
Datakommunikation	0	9 625
Inkassokostnader	99	57
Summa övriga externa kostnader	135 027	110 052

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	74 700	61 240
Övriga arvoden	5 400	7 900
Sociala avgifter	13 300	10 263
Övriga personalkostnader	1 877	2 900
Summa personalkostnader och arvoden	95 277	82 303

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2127.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2007.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	69 081 250	69 081 250
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Ingående värde markanläggningar	371 504	308 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 452 754	76 389 667
Ingående avskrivningar	-6 147 782	-5 545 329
Årets avskrivningar	-603 855	-602 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 751 637	-6 147 782
Utgående redovisat värde	69 701 117	70 241 885
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	9 400 000
Totalt taxeringsvärde	72 000 000	51 400 000

Fastighetsbeteckning: Glansen 2

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	49 380	46 442
Andra kortfristiga fordringar	43 720	63 382
Avräkningskonto HSB	3 315 568	2 644 543
Summa övriga fordringar	3 408 668	2 754 367

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 516	100 359
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 516	100 359

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Låneinstitut				
Swedbank Hypotek AB	1,39	2022-05-25	0	11 193 000
Stadshypotek AB	1,22	2023-03-01	10 725 000	10 825 000
Stadshypotek AB	0,97	2024-03-01	11 325 000	11 425 000
Stadshypotek AB	2,96	2025-06-01	11 118 000	0
			33 168 000	33 443 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 625 000	-11 093 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-300 000	-300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 243 000	22 050 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1200000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 668 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	40 320 500	40 320 500
Summa ställda säkerheter	40 320 500	40 320 500

Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	10 925 000	11 393 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 925 000	11 393 000

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 450	7 800
Summa övriga kortfristiga skulder	1 450	7 800

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	38 328	12 302
Förutbetalda hyror och avgifter	229 991	221 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 521	102 841
Avtalsplacerade betalningar	6 606	3 648
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 446	340 654

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banvallen med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Johnny Stenmark

Birgitta Perrault

Björn Bergström

Jasmina Dipa

Cecilia Knutsson

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Ola Trané
Revisorssuppleant
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Banvallen, org.nr. 769611-3435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banvallen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Banvallen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande 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.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisorssuppleant

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Banvallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHNNY STENMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:18:19



JASMINA DIPA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:49:59



BJÖRN BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 11:31:29



BIRGITTA PERRAULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:30:48



CECILIA KNUTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 09:42:25



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 06:26:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Banvallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 06:27:52



HSB – där möjligheterna bor