



HSB - där varje beboare ber

Årsredovisning
för
Brf Banvallen i Eskilstuna

769611-3435

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



Styrelsen för Brf Banvallen i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Glansen 2 i Eskilstuna kommun med adress Tunavallsgränden 10 och 12. Husen färdigställdes år 2007 och innehåller 52 bostäder om 3 765 kvm samt 52 bilparkeringsplatser plus gästparkeringar tillsammans med Brf Skjutvallen. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Samtliga platser administreras av styrelsen med stöd av HSB.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 14 st | 2 rum och kök |
| 30 st | 3 rum och kök |
| 8 st | 4 rum och kök |

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 5 juni 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| | |
|--|------|
| Cykelbod | 2009 |
| Kameraövervakning och brandlarm miljöhuset | 2012 |
| Installation av nödljus i trapphusen | 2018 |
| Ommålning av sop- och cykelförråd | 2020 |

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. På stämman deltog 21 medlemmar varav 15 röstberättigade.



Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

| | | |
|------------------------|-------------|-----------------|
| Johnny Stenmark | Ordförande | i tur att avgå |
| Birgitta Perrault | Sekreterare | i tur att avgå |
| Anders Jansson | Ledamot | i tur att avgå |
| Björn Bergström | Ledamot | vald t o m 2022 |
| Tomas Pettersson | Ledamot | vald t o m 2022 |
| Rosita Monica Eriksson | Suppleant | i tur att avgå |

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas i förening av Johnny Stenmark och Birgitta Perrault.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har under året varit från BoRevision i Sverige AB, vald revisor är Daniel Yousif med suppleant Ola Trané.

Valberedningen har varit Jan Thorslund, Agne Olofsson och Naile Acar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| | |
|---------------------------|---|
| Leverantör | Avtalstyp |
| HSB Södermanland AB | Ekonomisk förvaltning |
| HSB Sörmland AB | Fastighetsskötsel |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten, fjärrvärme |
| Schindler Hiss AB | Hisservice |
| Comhem | TV |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar |
| Ditt Brandskydd AB | Serviceavtal Rökventiler, Handbrandsläckare |
| Certego | Serviceavtal Passersystem |
| Certego | Behörighetsavtal för låssystem (februari 2021) |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts under oktober månad av styrelsen och redovisas i protokoll nr 8. En åtgärdslista med mindre aktiviteter redovisades och är till övervägande del åtgärdade. Uppdatering av Aktiv

Underhållsplan Online har kompletterats. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Under året har ommålning av sop- och cykelförråd genomförts. I övrigt har inget större underhåll/investeringar genomförts. Vi hyr 2 st hjärtstartare som är installerade, en i resp. fastighet.

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 det kostnadskrävande åtgärder under 2022 på ca 1,5 mkr. En detaljerad genomgång genomförts för att fördela underhållet under 2021-2023.

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.



Medlemsinformation

Under året har 5 st bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlems-antalet 76 varav 52 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Medlemsinformation har skickats ut vid 8 tillfällen under året.

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 832 | 2 822 | 2 828 | 2 825 | 2 816 |
| Årsavgifter bostäder, tkr | 2 659 | 2 659 | 2 659 | 2 659 | 2 659 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 489 | 343 | 407 | 24 | -77 |
| Balansomslutning, tkr | 73 356 | 73 853 | 73 922 | 73 687 | 74 379 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 1 228 | 1 117 | 901 | 803 | 643 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 706 | 706 | 706 | 706 | 706 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 276 | 309 | 287 | 289 | 276 |
| Ränta, kr/kvm | 114 | 129 | 141 | 232 | 280 |
| Lån, kr/kvm | 9 033 | 9 337 | 9 417 | 9 490 | 9 649 |
| Lån/taxeringsvärde % | 66 | 68 | 82 | 83 | 84 |
| Soliditet (%) | 53 | 52 | 51 | 51 | 51 |

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 36 007 200 | 1 116 902 | 819 737 | 343 175 | 38 287 014 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | 343 175 | -343 175 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 160 000 | -160 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | -49 375 | 49 375 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 488 677 | 488 677 |
| Belopp vid årets utgång | 36 007 200 | 1 227 527 | 1 052 287 | 488 677 | 38 775 691 |



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 052 287 |
| Årets resultat | <u>488 677</u> |
| | 1 540 964 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Till balanserat resultat överförs | <u>1 540 964</u> |
| | 1 540 964 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

7/9

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 829 513 | 2 822 265 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 676 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 832 189 | 2 822 265 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 086 672 | -1 164 764 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -131 938 | -136 133 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -87 565 | -86 537 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -609 578 | -609 578 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 915 753 | -1 997 012 |
| Rörelseresultat | | 916 436 | 825 253 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 749 | 1 920 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -428 508 | -483 998 |
| Summa finansiella poster | | -427 759 | -482 078 |
| Resultat efter finansiella poster | | 488 677 | 343 175 |
| Årets resultat | | 488 677 | 343 175 |

130



| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 70 844 338 | 71 453 916 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 70 844 338 | 71 453 916 |
| Summa anläggningstillgångar | | 70 844 338 | 71 453 916 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 80 079 | 31 136 |
| Övriga fordringar | 7 | 2 326 250 | 2 251 307 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 105 088 | 116 411 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 511 417 | 2 398 854 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 511 417 | 2 398 854 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 73 355 755 | 73 852 770 |

Vjo



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Insatser | | 36 007 200 | 36 007 200 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 227 527 | 1 116 902 |
| Summa bundet eget kapital | | 37 234 727 | 37 124 102 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 1 052 287 | 819 737 |
| Årets resultat | | 488 677 | 343 175 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 540 964 | 1 162 912 |

Summa eget kapital

38 775 691 **38 287 014**

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 22 018 000 | 23 086 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 018 000 | 23 086 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 11 | 11 993 000 | 12 068 000 |
| Leverantörsskulder | | 167 644 | 188 192 |
| Aktuella skatteskulder | | 12 809 | 20 378 |
| Övriga skulder | 12 | 41 566 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 347 045 | 203 186 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 562 064 | 12 479 756 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 355 755 **73 852 770**

OK



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 bedömt 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 107 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.

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

| | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 2 659 152 | 2 659 152 |
| Hyror | 162 200 | 162 700 |
| Hysesbortfall | -2 000 | -3 500 |
| Övriga intäkter | 12 836 | 3 913 |
| Summa nettoomsättning | 2 832 188 | 2 822 265 |

RK

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 1 562 | 2 043 |
| Löpande underhåll | 59 148 | 67 327 |
| Underhåll enligt plan | 49 375 | 80 801 |
| Elavgifter | 58 560 | 68 091 |
| Uppvärmningsavgifter | 309 972 | 327 281 |
| Vatten och avlopp | 144 320 | 133 713 |
| Sophämtning | 94 622 | 93 234 |
| Övrig renhållning | 0 | 170 |
| Försäkringar | 77 842 | 71 748 |
| Kabel-TV/bredband | 56 083 | 59 682 |
| Fastighetsskötsel | 160 881 | 188 572 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 74 308 | 71 604 |
| Övriga kostnader | 0 | 498 |
| Summa driftskostnader | 1 086 673 | 1 164 764 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden | 12 626 | 12 663 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 82 362 | 85 126 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 0 | 2 478 |
| Övriga förvaltningskostnader | 700 | 800 |
| Konsultarvoden | 7 500 | 6 680 |
| Bankkostnader | 180 | 240 |
| Möteskostnader | 791 | 6 025 |
| Överlåtelseavgift | 7 094 | 3 413 |
| Pantförskrivningsavgift | 5 184 | 1 385 |
| Kreditupplysning | 1 081 | 135 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 1 583 | 1 293 |
| Telefon | 4 557 | 9 177 |
| Mobiltelefon | 225 | 0 |
| Datakommunikation | 8 055 | 6 718 |
| Summa övriga externa kostnader | 131 938 | 136 133 |

no

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse | 67 160 | 65 440 |
| Övriga arvoden | 7 900 | 7 800 |
| Sociala avgifter | 10 809 | 13 297 |
| Övriga personalkostnader | 1 696 | 0 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 87 565 | 86 537 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 69 081 250 | 69 081 250 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Ingående värde markanläggningar | 308 417 | 308 417 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 76 389 667 | 76 389 667 |
| Ingående avskrivningar | -4 935 751 | -4 326 173 |
| Årets avskrivningar | -609 578 | -609 578 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 545 329 | -4 935 751 |
| Utgående redovisat värde | 70 844 338 | 71 453 916 |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 42 000 000 | 42 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 9 400 000 | 9 400 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 51 400 000 | 51 400 000 |

Fastighetsbeteckning: Glansen 2



Not 7 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 52 538 | 59 401 |
| Andra kortfristiga fordringar | 35 568 | 16 242 |
| Avräkningskonto HSB | 2 238 144 | 2 175 664 |
| Summa övriga fordringar | 2 326 250 | 2 251 307 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 105 088 | 116 411 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 105 088 | 116 411 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Låneinstitut | | | | |
| Swedbank Hypotek AB | 1,39 | 2022-05-25 | 11 293 000 | 11 393 000 |
| Sparbanken Rekarne AB | 1,65 | 2020-03-01 | 0 | 11 868 000 |
| Stadshypotek AB | 1,07 | 2021-03-01 | 11 793 000 | 11 893 000 |
| Stadshypotek AB | 1,22 | 2023-03-01 | 10 925 000 | |
| | | | 34 011 000 | 35 154 000 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -11 693 000 | -11 768 000 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | -300 000 | -300 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 22 018 000 | 23 086 000 |

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

| | |
|---|------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 200 000 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 32 511 000 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 40 320 500 | 40 320 500 |
| Summa ställda säkerheter | 40 320 500 | 40 320 500 |

VJA

Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 11 993 000 | 12 068 000 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 11 993 000 | 12 068 000 |

Not 12 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Personalens källskatt | 31 277 | 0 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 10 289 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 41 566 | 0 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 12 415 | 1 320 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 98 143 | 104 977 |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott | 236 267 | 96 889 |
| Avtalsplacerade betalningar | 220 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 347 045 | 203 186 |

vjo

Eskilstuna 2021-04-20



Johnny Stenmark



Anders Jansson



Birgitta Perrault




Björn Bergström



Tomas Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27



Daniel Yousif
Revisor
BoRevision

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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Y20

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 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Eskilstuna den 27/4 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor