

Årsredovisning

Brf Pansarbilen

716401-3976

Styrelsen för Brf Pansarbilen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

DA KE KB
tla JH mm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pansarbilen, Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och är belägen i stadsdelen Kåbo i Uppsala på adresserna Banérgatan 6, 8 och 10. Den gällande ekonomiska planen registrerades hos länsstyrelsen i Uppsala län 1986-11-27. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-02-20.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1986 fastigheten Uppsala Kåbo 51:1. På föreningens fastighet finns tre lägenhetsbyggnader i tre plan samt källare. Byggnaderna uppfördes 1945 och består av 36 st bostadsrättslägenheter. I källarutrymmena finns två tvättstugor, en hobbylokal, cykelrum samt en gästlägenhet. Föreningen har även ett miljöhus, två garageplatser och 22 utomhusparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

18 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Den totala arean för bostäderna uppgår till 2 605,5 kvm. Lokalernas area uppgår till 26 kvm enligt senaste fastighetstaxering. Markarean uppgår till 5 394 kvm. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 60 094 000 kr, varav markvärdet motsvarar 31 000 000 kr och byggnadsvärdet 29 094 000 kr.

Under 2024 har fastigheten varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Därmed behöver boende inte teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar. Därtill ingår ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet och byggnader bedöms vara i gott skick.

Större åtgärder som har utförts under senare år är:

- Dränering av grund på Banérgatan 10	2013-2014
- Ny serviceledning och asfaltering	2013-2014
- Byte av samtliga radiatorventiler och injustering värme	2014
- Målning av fönster	2014-2015
- Radonmätning	2015
- Byte av luftavfuktare i torkrum	2015
- Installation av nya armaturer i soprum samt LED-belysning	2015
- Byte av två källardörrar	2016
- Dränering av grund på Banérgatan 8	2016
- Byte av 2 st tvättmaskiner	2017
- Installation av fiber i fastigheten	2017
- Målning av källare och torkrum	2018
- Vattenskadad föreningslokal ombyggd till gästlägenhet	2019
- Byte värmeväxlare i undercentral	2020

OA KE BB
HO JH MM

- Utredningar fasad-, tak- och soprumsprojekt	2020
- Ventilationsrengöring och sotning	2022
- Byte badrumsfönster i 4-orna	2021-2022
- Relining underliggande stammar	2021-2022
- Renovering av fasader och tak	2021-2023
- Nytt miljöhus	2021-2022
- Installation 6 st elbilsaddstolpar	2022-2023
- Stamspolning	2023
- Ny pumpbrunn	2023
- Plantering av nya träd och häck	2023

Under de kommande åren är det framförallt asfaltering och tvättutrustning som ligger i föreningens underhållsplan som uppdaterades under 2023 efter det att det stora arbetet med fasader mm avslutats.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för yttre fastighetsunderhåll varje år ske med belopp som anges i föreningens underhållsplan. Rekommendationen i underhållsplanen är att avsättning ska ske med f.n. 326 000 kr per år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal tecknade med PD Miljövårdsservice AB avseende fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel. Ren Jämt ansvarar för lokalvård. Det finns även ett serviceavtal tecknat med Siemens för styr- och reglerutrustning. Avseende ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet omfattar även förandet av föreningens lägenhetsförteckning.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Martin Jonsson	Ledamot, ordförande
Annika Edberg	Ledamot
Håkan Biström	Ledamot
Marcus Kovaleff Malmenstedt	Ledamot
Julie Hansen	Ledamot
David Aarflot	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Peter Lindqvist, Borev Revision AB	Ordinarie
Sara Frygner-Holm	Suppleant

Valberedning

Per Eriksson
Linda Wallström

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel har under året minskat, från 998 tkr vid årets ingång till 884 tkr vid årets utgång. Föreningen har en stabil likviditet.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 14 277 000 kr. Föreningen amorterar f.n. årligen 450 960 kr. Kreditgivare är Nordea Hypotek AB. Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not. Räntekänsligheten i föreningen är 6,90 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 6,90 %.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna (garage). För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget

DA

HA

AE

JH

mm

PB

utgörs f.n. av 2022 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2024 till 1 630 kr då föreningen betalar full avgift. Skattemässigt har föreningen 35 bostäder då två bostadsrätter är sammanslagna och ägs och används av en medlem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Likt många andra bostadsrättsföreningar efter en längre period av inflation har brf Pansarbilen behövt höja årsavgifterna, först med 15% fr.o.m. den 1 januari 2024 och sedan med 9,5% fr.o.m. den 1 januari 2025. Under året har föreningen ingått ett nytt avtal med Telia om TV, bredband och telefoni, det innebär att även bredband och telefoni sedan 241001 ingår i avgiften för de boende.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 53 (f.g. år 51) medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 7 (f.g. år 3) överlåtelse skett, 5 genom försäljning och 2 genom gåva. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 44 476 kr (f.g. år 42 487) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om två år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand. Föreningen har rätt att ta ut en avgift vid upplåtelse av bostadsrätt i andra hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen av bostadsrätten.

Styrelsen vill också informera om att myndigheternas och försäkringsbolagens krav innebär att förändringsarbeten i våtutrymmen måste utföras av personal och företag med godkänd behörighet. Detta föranleder styrelsen att uppmana bostadsrättshavare att spara fakturor och dokumentation rörande sådana arbeten så länge garantitiden gäller. För att underlätta detta i framtiden skall styrelsen kontaktas och informeras före ett arbete gällande våtutrymmen eller omfattande renovering av lägenheten i övrigt påbörjas.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 239	1 936	1 824	1 702	1 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	-1 486	-11 338	79	-59
Soliditet, %	-68	-65	-41	65	64
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	795	691	656	613	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	92	91	94	94	
Skuldsättning/kvm, kr	5 425	5 597	5 768	1 296	1 325
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 480	5 653	5 826	1 309	1 338
Sparande/kvm, kr	157	128			
Räntekänslighet, %	6,90	8,18	8,88	2,14	2,29
Energikostnad/kvm, kr	241	202	194	193	177
Eget kapital, tkr	-5 926	-6 005	-4 519	6 819	6 740
Taxeringsvärde, tkr	60 094	60 094	60 094	46 645	46 645
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, garage, kr	1 343	1 168			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	23,76	24,51	25,26	7,31	7,47
Genomsnittlig skuldränta, %	3,62	3,21	2,40	1,34	1,43
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	124	188	188	188	188
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	188	794	91	88	29
Antal överlåtelse, bostäder	7	3	6	3	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	44 476	42 487	43 523	45 861	41 128

DA AE mm
AK JA RB

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Vissa nyckeltal har fått nya beräkningsgrunder from räkenskapsåret 2023 och är då omräknade även tidigare år. Därför kan talen i årets tabell skilja sig från tidigare årsredovisningar.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt samt föreningens garageytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

DA AE RB
UH JH mm

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 413 000	1 980 813	494 000	-10 406 373	-1 486 370
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 486 370	1 486 370
Avsättning yttre fond			326 000	-326 000	
lanspråktagande yttre fond			-494 000	494 000	
Årets resultat					78 776
Belopp vid årets utgång	3 413 000	1 980 813	326 000	-11 724 743	78 776

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 724 743
Årets resultat	78 776
<i>Summa</i>	<i>-11 645 967</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	326 000
lanspråktagande av yttre fond	-21 423
Balanseras i ny räkning	-11 950 544
<i>Summa</i>	<i>-11 645 967</i>

Avsättning till fond enligt underhållsplanen som uppdaterats under år 2023.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

DA
eto
JE
JA
PB
mm

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 239 033	1 935 935
Övriga rörelseintäkter		6 145	35 976
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 245 178	1 971 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 204 344	-2 517 132
Övriga externa kostnader	6	-100 439	-115 557
Personalkostnader	7	-38 898	-33 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-312 165	-312 165
Summa rörelsekostnader		-1 655 846	-2 978 692
Rörelseresultat		589 332	-1 006 781
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 029	371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 585	-479 960
Summa finansiella poster		-510 556	-479 589
Resultat efter finansiella poster		78 776	-1 486 370
Resultat före skatt		78 776	-1 486 370
Årets resultat		78 776	-1 486 370

DA AE RB
HO JA mn

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 735 954	8 033 491
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9	18 270	32 898
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 754 224	8 066 389
Summa anläggningstillgångar		7 754 224	8 066 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	813
Övriga fordringar		20 180	21 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 955	105 017
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		123 135	126 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		883 539	998 946
<i>Summa kassa och bank</i>		883 539	998 946
Summa omsättningstillgångar		1 006 674	1 125 826
SUMMA TILLGÅNGAR		8 760 898	9 192 215

DA AE mm
H JA BR

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 413 000	3 413 000
Upplåtelseavgifter		1 980 813	1 980 813
Fond för yttre underhåll		326 000	494 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 719 813</i>	<i>5 887 813</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 724 743	-10 406 373
Årets resultat		78 776	-1 486 370
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 645 967</i>	<i>-11 892 743</i>
Summa eget kapital		-5 926 154	-6 004 930
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	7 125 000	9 016 770
Summa långfristiga skulder		7 125 000	9 016 770
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	7 152 000	5 711 190
Förskott från medlemmar		–	4 261
Leverantörsskulder		105 014	181 721
Skatteskulder		3 441	5 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 597	277 465
Summa kortfristiga skulder		7 562 052	6 180 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 760 898	9 192 215

DA AE RP
JH mm

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	589 332	-1 006 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	312 165	312 165
Erhållen ränta	14 029	371
Erlagd ränta	-524 585	-479 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	390 941	-1 174 205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	3 745	27 402
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-59 133	16 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 553	-1 130 311
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-450 960	-450 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 960	-450 960
Årets kassaflöde	-115 407	-1 581 271
Likvida medel vid årets början	998 946	2 580 217
Likvida medel vid årets slut	883 539	998 946

DA AE RB
llt JH mm

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	2,70	37
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	3,03-5	20-33

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 070 477	1 800 414
Hysesintäkter garage	34 914	30 360
Hysesintäkter parkeringsplatser	86 180	74 425
Hysesintäkter förråd	17 436	15 036
Gästlägenhet	15 980	5 200
Avgift andrahandsuthyrning	14 046	10 500
Summa	2 239 033	1 935 935

I årsavgifterna ingår bl. a. värme, vatten, fastighetsel och TV/Bredband (det senare från 1 oktober 2024).

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparationer bostäder	-8 882	–
Dörrar och lås invändigt	-1 975	-3 596
Värme	-8 806	-5 176
Tvättstuga	-1 488	-6 928
Vatten & avlopp	–	-6 064
El	-8 500	–
Planteringar, träd och buskar	-5 834	-7 405
Staket	–	-664
Tak	-36 625	–
Summa	-72 110	-29 833

DA AE mm
JH RB

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2024	2023
	Fasad-, takrenovering och soprum	–	-1 030 826
	Dörrar och lås	–	-30 684
	Hårdgjorda	-21 423	–
	Stamspolning pumpbrunn och vattenväxlare	–	-206 704
	Träd och häckar	–	-242 125
	Summa	-21 423	-1 510 339

Not 5	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning	-200 788	-169 972
	Övriga serviceavtal	-6 775	-6 445
	Fastighetsel	-90 444	-64 515
	Uppvärmning	-410 042	-359 868
	Vatten	-133 778	-107 530
	Sophämtning inklusive container/tippavgift	-71 298	-87 409
	Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	-66 433	-62 974
	Kabel-TV, Tele 2 tom 241031	-54 200	-61 692
	TV/Bredband, Telia from 241001	-19 063	–
	Fastighetsskatt/-avgift	-57 990	-56 555
	Summa	-1 110 811	-976 960

Övriga serviceavtal avser förvaring av huvudnyckel samt serviceavtal avseende styr- och reglerutrustning. Föreningen har sedan 1 oktober 2024 ett gemensamt avtal för TV och bredband genom Telia som ingår i avgiften för de boende.

Not 6	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	–	-5 192
	Förbrukningsmaterial	-8 544	-6 138
	Postbefordran	-2 700	-2 696
	Revisionsarvode	-20 338	-16 388
	Föreningsstämma och medlemsmöten	-551	–
	Ekonomisk förvaltning	-65 124	-63 504
	Övriga administrationskostnader	-1 000	-1 800
	Uppdatering av underhållsplan	–	-17 500
	Bankkostnader	-1 807	-1 839
	Övriga externa tjänster	-375	-500
	Summa	-100 439	-115 557

DD AE mm
th JA RF

Not 7	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	-28 650	-26 250
	Sociala avgifter	-10 248	-7 588
	Summa	-38 898	-33 838
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Utgående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Ingående avskrivningar	-5 748 121	-5 450 584
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-297 537	-297 537
	Utgående avskrivningar	-6 045 658	-5 748 121
	Redovisat värde	7 735 954	8 033 491
Not 9	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Utgående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Ingående avskrivningar	-454 647	-440 019
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 628	-14 628
	Utgående avskrivningar	-469 275	-454 647
	Redovisat värde	18 270	32 898
Not 10	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea Hypotek, 4,42 %, bundet tom 250319	1 641 770	1 679 730
	Nordea Hypotek, 4,22 % bundet tom 250320	1 541 480	1 579 480
	Nordea Hypotek, 3,02 % 3 månadersränta, slutförfall 250909	3 718 750	3 843 750
	Nordea Hypotek, 3,10 %, bundet tom 270519	7 375 000	7 625 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom 1 år)	-7 152 000	-5 711 190
	Summa	7 125 000	9 016 770

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens planerade löpande amortering är 450 960 kr under 2024.

Handwritten signatures and initials: OA, TE, mm, and others.

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 392 500	18 392 500
	Summa ställda säkerheter	18 392 500	18 392 500

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt avgifterna med 9,5 % från den 1 januari 2025.

UNDERSKRIFTER

Uppsala 5 / 3 - 2025



Martin Jonsson



Marcus Kovaleff Malmenstedt



Annika Edberg



Håkan Biström



Julie Hansen



Min revisionsberättelse har lämnats 16 / 3 - 2025



Peter Lindqvist
Revisor Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pansarbilen, org.nr 716401-3976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pansarbilen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pansarbilen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

Uppsala den 16 mars 2025



Peter Lindqvist
Revisor