



Årsredovisning för Räkenskapsåret 2023

Bostadsrättsföreningen Våpnaren

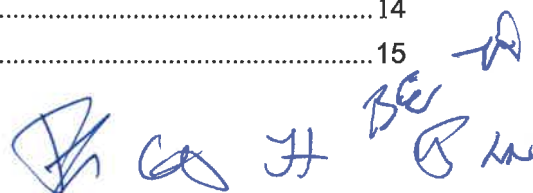
Organisationsnummer 769601-1324

Segeltorp, Huddinge kommun

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, "TR", "BE", "H", and "B M".

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Föreningens bildande.....	4
Organisationsnummer.....	4
Föreningens ändamål.....	4
Fastigheter	4
Medlemmar	5
Styrelsen	5
Firmatecknare	5
Valberedning	6
Revisorer	6
Möten och sammanträden.....	6
Föreningsaktiviteter	6
Information	6
Policy och stadgar.....	6
Överlåtelse	7
Avtal.....	7
Besiktningar.....	7
Utförda underhållsarbete	8
Trädgårdsgruppen.....	8
Ekonomisk förvaltning	8
Teknisk förvaltning	8
Väsentliga händelser under året.....	8
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	9
Ekonomi	
Årets resultat.....	10
Finansiellt	10
Föreningens förmögenhet.....	10
Fastighetsskatt	10
Kostnader.....	11
UHP – Underhållsplan.....	12
Fondavsättning	12
Styrelsens framtidsbedömning	12
Flerårsöversikt	13
Förändring i eget kapital.....	13
Upplýsning vid förlust.....	13
Resultatdisposition	14
Resultaträkning.....	15

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large stylized signature, the initials 'BE', and other illegible marks.

Balansräkning Tillgångar	16
Balansräkning Eget Kapital och Skulder	17
Kassaflödesanalys.....	18
Not 1 Redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	19
Not 2 Årsavgifter och hyror	19
Not 3 Övriga rörelseintäkter	19
Not 4 Reparationer	20
Not 5 Planerat underhåll	20
Not 6 Driftskostnader	20
Not 7 Övriga kostnader	20
Not 8 Personalkostnader.....	21
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar.....	21
Not 10 Byggnader och mark.....	21
Not 11 Inventarier, maskiner och installationer	22
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	22
Not 13 Kassa och bank	22
Not 14 Förfall fastighetslån	22
Not 15 Fastighetslån	23
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	23
Not 17 Händelse efter räkenskapsår	23
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	23
Underskrifter	24

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "Z", "TR", "BE", and "LN".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Våpnaren 769601–1324, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Föreningens bildande

Bostadsrättsföreningen bildades 1995-11-01 och registrerades 1995-11-20. Föreningens bostäder och lokaler färdigställdes under 1996 då också inflyttning skedde. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-03 hos Bolagsverket med registreringsnummer R606782/20.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen Våpnarens organisationsnummer är 769601–1324.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet för de boende.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling i föreningen.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar samtliga byggnader och tomter inom tre fastigheter:

- **Kuriren 15:** tomtarea 7 754 kvm, bebyggt 1996 (värdeår 1996) med 12 parhus med 24 lägenheter, byggnadernas totalyta är 2611 kvm varav 2611 kvm utgör lägenhetsyta med en total taxeringsvärde 56 880 000 (markvärde 21 600 000, byggvärde 35 280 000)

Kuriren 25: tomt 393 kvm obebyggd tomtmark med taxeringsvärde 1 751 000 kr.

Kuriren 26: tomt 433 kvm obebyggd tomtmark med taxeringsvärde 1 826 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bredablick förvaltningsramavtal med Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningens lägenheter består av två våningsplan med souterrängplan.

LN

Föreningen har ett gemensamt hus för avfallshantering och förråd. Byggnaden fungerar även som förråd för föreningens gemensamma inventarier.

Medlemmar

Föreningen har 43 registrerade medlemmar på 24 lägenheter och 2 inneboende hos medlemmar.

Styrelsen

På stämman i maj 2023 valdes följande ledamöter och suppleanter till styrelsen:

Till ordinarie ledamöter valdes:

Bo Eriksson	nyvald ledamot 2år (2025)
Eeva Vestlund	nyvald ledamot 2 år (2025)
Tomas Fläckman	nyvald ledamot 2 år (2025)

Kvarsittande ledamöter:

Nick Perivolaris	ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2024
Tomas Åkezon	ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2024
Johan Hagström	ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2024

Suppleanter:

Tony Tefkeholm	omval (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2024
Veronica Wiklund	nyval (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2024. Veronica valde att avgå som suppleant innan styrelsens konstituerande möte.

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2023 enligt följande:

Nick Perivolaris	Ordförande och avtalsansvarig
Bo Eriksson	Vice ordförande & fastighetsansvarig
Eeva Vestlund	Sekreterare
Tomas Fläckman	Kommunikation och ansvarig för hemsidan
Tomas Åkezon	Ekonomi
Johan Hagström	Fastighetsansvarig, gårdsansvarig och avtalsansvarig
Nick Perivolaris och	Medlemsfrågor
Tomas Fläckman	Medlemsfrågor

Styrelsen kommer i samband med stämman 2024 få ett arvode om ett (1,25) prisbasbelopp dvs. 65 625 kr år 2023, enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Firmatecknare

Firmatecknare under året har varit Nick Perivolaris, Tomas Åkezon, Bo Erikson och Johan Hagström. Attestering av fakturor kan ske av firmatecknare var för sig. För avtal, överlåtelser, godkännande av nya medlemmar och lån krävs signatur av två firmatecknare.

Valberedning

På stämman 2023 valdes, Calle Vackelin (sammankallande omvald) och Liselotte Larsson (nyvald).

Revisorer

Föreningsvald ordinarie revisor Lena *Normann*; och revisorssuppleant Katarina Nyberg, båda vid firma HQV Stockholm AB.

Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Juringeskolans matsal den 9 maj 2023.

Styrelsen har haft en extra stämma den 10 juni 2023 för att fastställa ändringar i föreningens stadgar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året använt möteslokal hemma hos Tomas Fläckman, Våpnarevägen 31.

Föreningsaktiviteter

Under 2023 anordnades följande sociala aktiviteter för medlemmar och boende:

- **Vårstädning** – medlemmar och boende hjälptes åt att vårstäda gården och gemensamma ytor samt utföra årligt underhåll på trappor med mera. Städningen avslutades med gemensam korvgrillning.
- **Höststädning** – medlemmar och boende hjälptes åt att höststäda gården och gemensamma ytor. Städningen avslutades med gemensam korvgrillning

Information

Styrelsen arbetar aktivt för en öppen och tydlig kommunikation med medlemmar och boende kring föreningen och aktuella boendefrågor. De informationskanaler som används är mejl, föreningens hemsida brfvapnaren.bostadsratterna.se/brf-vapnaren-i-segeltorp information i brevlådan och anslagstavlan på sophuset. Informationen på hemsidan utökas och uppdateras kontinuerligt.

Medlemmar uppmuntras att lämna förslag och kommentarer kring föreningens verksamhet till styrelsen. Medlemmar kan nå styrelsen genom mejladress info@brfvapnaren.se, kontaktformulär på hemsidan, brev till föreningens postlåda eller genom att tala med en styrelseledamot. Alla kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida.

Policy och stadgar

Förslaget till uppdaterade stadgar från 2020 godkändes en första gång på föreningsstämman den 9 maj 2023. Stadgarna godkändes en andra gång på

föreningsstämman den 10 juni 2023. De aktuella stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 1 augusti 2023.

Styrelsen har under året uppdaterat ordningsreglerna för föreningen. Uppdateringarna avser främst underhåll av ventilationsfläktar i samtliga kök samt smärre språkliga justeringar. Föreningens policy är att medlemmar får hyra ut sin lägenhet i sammanlagt maximalt två år och att styrelsen inte godkänner fler än två andrahandsuthyrningar samtidigt i föreningen. Sedan de nya stadgarna trädde i kraft tar föreningen ut en avgift för fiberavgiften.

Överlåtelse

Under året har två överlåtelse skett. Lägenhet 63 har bytt innehavare. Mats och Therese Balksjö lämnade föreningen i slutet av maj 2023 och nya innehavarna Carl och Cecilia Wesslén har godkänts som medlemmar i föreningen. Lägenhet 27 har bytt innehavare. Mikael Kudrén och Katrin Hargbäck lämnade föreningen vid slutet av mars 2023 och nya medlemmarna Derya och Ayman Ammouri har godkänts som medlemmar i föreningen. Föreningen välkomnar samtliga nya innehavare till Brf Våpnaren.

Avtal

Avtal med Tele2 har förlängts med ytterligare ett år.

Våra avtal med SRV fortsätter att löpa detta år också.

Elavtalen med Vattenfall fortsätter att löpa detta år också.

Avtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB löper tills vidare.

Avtal med försäkringsbolaget Trygg Hansa löper tills vidare.

Avtal med Bahnhof löper tills vidare. Avtalet har varit bundet i tre år och därefter är det löpande.

Avtal med revisionsbyrå HQV Stockholm AB löper tills vidare.

Besiktningar

Under senvåren genomfördes den årliga besiktningen av:

- Entrétrappor och trappor mellan husen.
- Entrédörrar och övriga dörrar.
- Fönster och fönsterbleck.
- Altaner och räcken.
- Samtliga våtrum har besiktigats.
- Carport och bärande limträbalkar.
- Puts på källarväggarna.
- Lekstugan och lekplatsen.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "JP", "TR", "BE", and "A".

- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) -besiktning av samtliga lägenheter har genomförts, se nedan.
- Föreningen har genomfört en besiktning av samtliga yttertak med ett utförligt protokoll på respektive tak.

Utfört underhållsarbete

- Utvändiga trappor, altaner, räckesöverliggare har reparerats enligt besiktningsprotokoll.
- Utvändiga trappor har laserats under vårens städdag.
- Samtliga altaner har laserats av respektive lägenhetsinnehavare.
- Föreningen har rensat samtliga stuprör från löv.
- Föreningen har bytt 13 motorer till ventilationsfläktar för att få ett godkänt OVK.
- Föreningen har reparerat och nymålad två yttertak samt soprummets tak då den befintliga målningen har flagnat bort i sin helhet. Detta arbete gjordes enligt besiktningsprotokollet.
- Föreningen har installerat samtliga lägenheter med invändiga termostater för att bättre kunna reglera värmen under vinterhalvåret.
- Spolning av gårdsbrunnar har genomförts. Detta är ett underhåll som ska göras var tredje år.

Trädgårdsgruppen

Medlemmarna i föreningen har uttryckt sin vilja att de gemensamma grönyrtorna ska skötas av föreningens medlemmar och trädgårdsgruppen ansvarar för att samordna skötseln av den gemensamma utemiljön. Gruppen ansvarar till exempel för inköp och skötsel av växter och blommor till gemensamma planteringar och att lägga förslag till förbättringar i utemiljön. Varje medlem ansvarar för löpande skötsel av vårdområdet som ligger i anslutning till respektive parhus.

Både vår- och höststädning har genomförts med stort engagemang av föreningsmedlemmarna.

Ekonomisk förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

Teknisk förvaltning

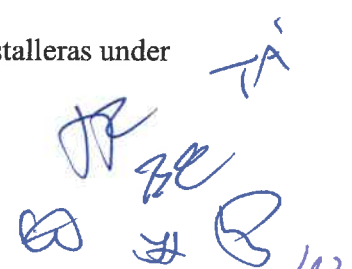
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen för bostadsrättsföreningen Väpnaren.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 7,5 % (463 kr. per lägenhet) från och med den 1 januari 2024.

I årsavgiften ingår kostnader för el, tv, bredband och vatten.

Föreningen har upphandlat via SFAB ett nytt värmeregleringssystem som ska installeras under september månad 2023.



Föreningen har upphandlat via SFAB ett nytt värmeregleringssystem som ska installeras under september månad 2023.

Föreningen har genomfört en stor yttertaksbesiktning med anmärkningar på samtliga fastigheter. Föreningen har åtgärdat en del av dessa skador under åren 2023. Resterade arbete med dessa yttertak ska åtgärdas de kommande åren.
Föreningen har genomfört ett stor OVK-besiktning av samtliga lägenheter. Samtliga anmärkningar enligt protokollet ska åtgärdas senast slutet av november 2023 och en efterbesiktning har genomförts i olika omgångar under åren 2023.

Föreningen har förnyat det lån på 5 852 260 som löpte ut den 28 maj 2023 med en ränta på 4,54% och ligger fast i två år. Lånet ligger hos SEB och förfaller 28 maj 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften har höjts med 7,5 % per 1 januari 2024.

Styrelsen kommer att förnya det lån på 6 058 957 som förfaller 28 juni 2024 med ränta på 0,96% och ligger hos SEB. Omläggning av detta lån kommer att ske med förhandling med olika banker som kan ge den bästa räntan. Lånen kommer att bindas i två år framåt i och med vi har andra lån som förfaller år 2025.

Styrelsen kommer att beställa spolning av samtliga lägenhetsbrunnar. Detta kommer att ske under höst 2024. Detta är ett underhåll av våra avloppsrör som ska göras var tredje år.



Ekonomi

Årets resultat

Resultatet för år 2023 blev -154 696 kr.

Finansiellt

Under året har styrelsen bevakat räntekostnaderna för våra lån. Räntekostnaderna följde budget. Den 1 juni 2019 har lån1 hos SEB bundits till nedanstående räntesats under fem år. Lån 3 har omlagts 2022 hos SEB till bunden ränta på två år. Lån 4 har omlagts 2022 till Handelsbanken med bunden ränta i fyra år. Lån 2 har omförhandlats och omlagts med ny räntesats. Lån 2 har omförhandlats med räntesats enligt tabellen och bundits i två år.

1. Lån 6,059 mnkr	SEB	5 år	0,96 %	Löper ut den 28 maj 2024
2. Lån 5,852 mnkr	SEB	4 år	4,54 %	Löper ut den 28 maj 2025
3. Övriga lån (0,4+0,7 mnkr.)	SEB	2 år	2,94%	Löper ut den 28 maj 2024
4. Lån 3,367 mnkr	Handelsbanken	4 år	3,83 %	Löper ut den 30 juni 2026

Amortering på lån om 6,059 mnkr. har tagits bort i med omförhandling av lån om 5,852 mnkr.

Föreningens förmögenhet

Föreningens totala tillgångar uppgick till 26,40 mkr vid slutet av 2023, skulderna uppgick till totalt 16,75 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet var 9,65 mkr.

Fastighetsskatt

Kuriren 15 (12 parhus 24 lägenheter)

För taxeringsåret 2023 har Skatteverket fastställt taxeringsvärdet för föreningens byggnader till 35 280 000kr. och marken till 21 600 000 kr. Det totala taxeringsvärdet är 56 880 000 kr. För småhus var den kommunala fastighetsavgiften 9 287 kr per bostadslägenhet under 2023, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Kuriren 26 (Obebyggd tomt)

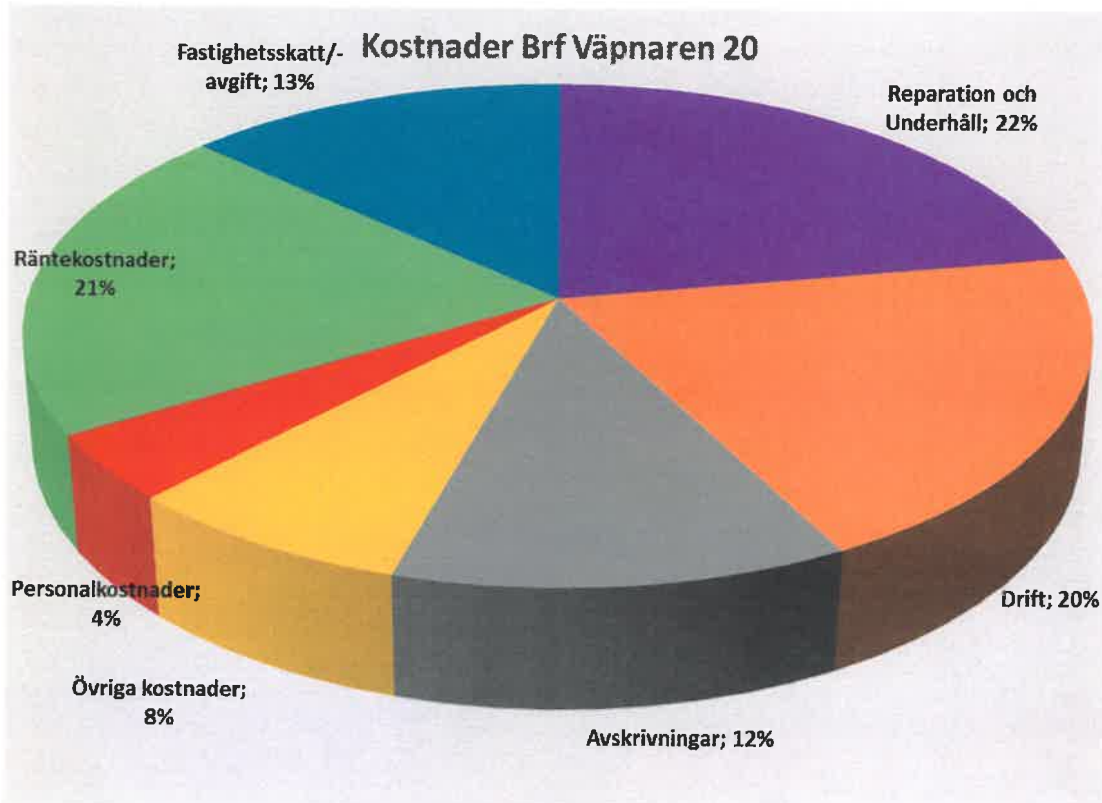
Taxeringsvärde för mark 2023 har Skatteverket fastställt 1 826 000 kr.

Kuriren 25 (Obebyggd tomt)

Taxeringsvärde för mark 2023 har Skatteverket fastställt 1 751 000 kr.

Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2023 enligt diagrammet nedan



Handwritten signatures and initials in blue ink.

UHP - Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016. För 2023 har styrelsen beslutat om ett underhåll för 2023 enligt nedan:

2023		Budget	Utfall	
		(tkr)	(tkr)	Diff. (tkr)
Mark/gård				
4363	Byte av sand i sandlådor	2	0	-2
4363	Lekutrustning	5	0	-5
4363	Bekärning av trä	35	0	-35
0	0	0	0	0
Utvändigt				
0	0	0	0	0
4339	Underhåll, Olja,	8	0	-8
4339	Deck trappor, räcke	50	0	-50
4339	Målning och reparera ytter tak	130	0	-130
Invändigt				
4 392	Besiktning av våtrum 24 lgh	40	0	-40
0	0	0	0	0
VVS				
4343	Spolning av gårdsbrunnar (var 3 året)	15	0	-15
0	0	0	0	0
EL				
4 344	Markbelysning byta lampor (var 6 år)	70	0	-70
0	0	0	0	0
Styr och regler				
0	0	0	0	0
		355	0	-355

Fondavsättningar

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fonden för underhåll göras enligt budgeterad underhållsplan. Därför föreslår styrelsen att 400 000 kr avsätts enligt vinstdispositionsförslaget nedan.

Styrelsens framtidsbedömning

Styrelsens målsättning är att förvalta föreningen väl och investera för framtiden. Flera underhållsinvesteringar har gjorts de senaste åren för att på sikt hålla kostnaderna nere och ytterligare några är planerade för de närmaste åren. Med tanke på de åtgärder som utförts och den finansiella situation som föreningen har betraktas föreningens ekonomi som god. Sammantaget leder detta till att styrelsen ser ljus på framtiden även om räntorna skulle stiga kraftigt. Föreningen har ett betyg A++ enligt mäklarsamfundet och Bostadsrättsföreningens kreditupplysning.

TR TA
BE
G J Q/N

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 782	1 696	1 692	1 652
Resultat efter finansiella poster	-155	360	-2 018	409
Förändring av underhållsfond	354	-	-1 289	290
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	109	279	-508	352
Sparande kr / kvm	195	260	307	305
Soliditet (%)	37	37	36	40
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	618	618	618
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	96	95	95	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	652	618	618	618
Driftskostnad, kr / kvm	248	241	226	196
Energikostnad, kr / kvm	46	36	32	30
Ränta, kr / kvm	152	81	56	57
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	153	153	170	170
Lån, kr / kvm	6 273	6 273	6 403	6 418
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	6 273	6 273	6 403	6 418
Räntekänslighet (%)	10	10	10	10
Snittränta (%)	2,43	1,30	0,87	0,88

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 980 000	-	1 433 135	386 590
Disposition enligt föreningsstämma			386 590	-386 590
Avsättning till underhållsfond år 2022		400 000	-400 000	
lanspråktagande av underhållsfond år 2022		-45 841	45 841	
Årets resultat				-154 696
Vid årets slut	7 980 000	354 159	1 465 566	-154 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 465 566
Årets resultat före fondförändring	-154 696
Summa över/underskott	1 310 870

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-400 000
lanspråktagande av underhållsfond	430 021
Att balansera i ny räkning	1 340 891

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

JP - R
BE
H J M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 702 656	1 613 952
Övriga rörelseintäkter	3	79 691	81 739
Summa rörelseintäkter		1 782 347	1 695 691
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 086 898	-683 238
Övriga kostnader	7	-149 064	-117 792
Personalkostnader	8	-81 441	-76 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-233 454	-246 133
Summa rörelsekostnader		-1 550 857	-1 123 607
Rörelseresultat		231 490	572 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 611	435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 797	-212 505
Summa finansiella poster		-386 186	-212 070
Resultat efter finansiella poster		-154 696	360 014
Årets skattekostnader		-	26 576
Årets resultat		-154 696	386 590

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "BE" and other illegible scribbles.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	25 277 935	25 496 264
Inventarier, maskiner och installationer	11	103 354	118 479
Summa materiella anläggningstillgångar		25 381 289	25 614 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		25 384 089	25 617 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 540	18 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 843	59 860
Summa kortfristiga fordringar		83 383	78 756
Kassa och bank	13	930 040	849 964
Summa omsättningstillgångar		1 013 423	928 720
SUMMA TILLGÅNGAR		26 397 512	26 546 263

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "BE", "A", "EK", "J", and "D/A".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 980 000	7 980 000
Underhållsfond		354 159	-
Summa bundet eget kapital		8 334 159	7 980 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 465 566	1 433 135
Årets resultat		-154 696	386 590
Summa fritt eget kapital		1 310 870	1 819 725
Summa eget kapital		9 645 029	9 799 725
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 219 760	10 336 593
Summa långfristiga skulder		9 219 760	10 336 593
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 158 957	6 042 124
Leverantörsskulder		42 499	85 677
Skatteskulder		27 328	20 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	303 939	261 648
Summa kortfristiga skulder		7 532 723	6 409 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 397 512	26 546 263

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'TR' and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	231 490	598 660
Avskrivningar	233 454	246 133
	464 944	844 793
Erhållen ränta	11 611	435
Erlagd ränta	-397 797	-212 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	78 758	632 723
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 627	-12 422
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	5 945	39 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 076	660 276
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 852 260	3 367 500
Amortering av låneskulder	-5 852 260	-3 707 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-339 864
Årets kassaflöde	80 076	320 412
Likvida medel vid årets början	849 964	529 552
Likvida medel vid årets slut	930 040	849 964

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	125 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 702 656	1 613 952
Summa	1 702 656	1 613 952

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	75 744	75 744
Överlåtelseavgifter	2 416	3 588
Övriga intäkter	1 531	2 407
Summa	79 691	81 739

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RBE" and "K".

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	8 760	-
El, installationer	-	9 240
Summa	8 760	9 240

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	45 841
Värme, installationer	136 400	-
Ventilation, installationer	83 002	-
Huskropp, tak	149 063	-
Huskropp, övrigt	61 556	-
Summa	430 021	45 841

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	258 658	247 746
Besiktningkostnader	27 788	47 500
Förbrukningsmaterial	18 257	19 583
El	21 592	15 736
Vatten och avlopp	98 596	77 892
Avfallshantering	96 129	99 299
Försäkringar	30 014	25 318
Kabel-TV	21 484	19 483
Internet	75 600	75 600
Summa	648 118	628 157

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	4 249	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	12 982
Kontorsmateriel och trycksaker	-	534
Tele och post	2 910	2 917
Ekonomisk förvaltning	51 672	50 796
Övriga förvaltningskostnader	25 855	24 671
Revision	41 950	16 950
Jurist- och advokatkostnader	11 123	-
Bankkostnader	2 426	2 557
IT-tjänster	2 499	572
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 780	4 710
Övriga externa kostnader	1 600	1 103
Summa	149 064	117 792

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BE", "JA", and "AN".

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	65 625	60 375
Utbildning	-	2 463
Summa	65 625	62 838
Sociala avgifter	15 816	13 606
Summa	81 441	76 444

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	218 329	231 008
Inventarier, maskiner och installationer	15 125	15 125
Summa	233 454	246 133

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	27 204 837	27 204 837
-Mark	4 100 000	4 100 000
	31 304 837	31 304 837
Utgående anskaffningsvärden		
	31 304 837	31 304 837
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 808 573	-5 577 565
	-5 808 573	-5 577 565
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-218 329	-231 008
	-218 329	-231 008
Utgående avskrivningar	-6 026 902	-5 808 573
Redovisat värde	25 277 935	25 496 264
Varav		
Byggnader	21 177 935	21 396 264
Mark	4 100 000	4 100 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	35 280 000	35 280 000
Mark	25 177 000	25 177 000
Totalt taxeringsvärde	60 457 000	60 457 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JR", "BE", "A", "CA", "H", and "RIN".

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	151 250	151 250
	151 250	151 250
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	151 250	151 250
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-32 771	-17 646
	-32 771	-17 646
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 125	-15 125
	-15 125	-15 125
<i>Utgående avskrivningar</i>	-47 896	-32 771
Redovisat värde	103 354	118 479

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	63 843	59 860
Summa	63 843	59 860

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	840	840
Transaktionskonto Handelsbanken	918 017	836 191
Transaktionskonto SEB	11 183	12 933
Summa	930 040	849 964

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 158 957	6 042 124
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 219 760	10 336 593
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 378 717	16 378 717

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TK BE" and other illegible marks.

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	16 378 717	16 378 717
Summa	16 378 717	16 378 717

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,96 %	2024-06-28	6 058 957	-	-	6 058 957
SEB	0,90 %	2023-05-28	5 852 260	-	5 852 260	-
SEB	2,94 %	2024-05-28	400 000	-	-	400 000
SEB	2,94 %	2024-05-28	700 000	-	-	700 000
SEB	4,54	2025-05-28	-	5 852 260	-	5 852 260
Handelsbanken	3,83 %	2026-06-30	3 367 500	-	-	3 367 500
Summa			16 378 717	5 852 260	5 852 260	16 378 717

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	86 244	79 345
Upplupna räntekostnader	1 978	795
Förutbetalda intäkter	159 552	142 508
Upplupna revisionsarvoden	30 200	17 000
Upplupna driftskostnader	25 965	22 000
Summa	303 939	261 648

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Årsavgifterna har höjts med 7,5 % per 1 januari 2024.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	22 284 000	22 284 000
Summa ställda säkerheter	22 284 000	22 284 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JF BE 79" and other illegible marks.

Underskrifter

Huddinge 2024-02-08



Nick Perivolaris
Ordförande



Bo Eriksson
Vice ordförande och fastighetsansvarig



Tomas Åkezon
Ekonomiansvarig



Eeva Vestlund
Sekreterare



Johan Hagström
Fastighetsansvarig



Tomas Fläckman
Kommunikationsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-23



Lena Normann
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väpnaren

Org.nr 769601-1324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väpnaren för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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.

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 revisionsred 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Våpnaren för räkenskapsåret 2023 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 trygghetssätt.

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 den 23 februari 2024

Lena Normann
Auktoriserad revisor