



Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Bostadsrättsföreningen Väpnaren

Organisationsnummer 769601–1324

Segeltorp, Huddinge kommun

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Föreningens bildande.....	4
Organisationsnummer.....	4
Föreningens ändamål.....	4
Fastigheter	4
Medlemmar	5
Styrelsen	5
Firmatecknare	5
Valberedning	5
Revisorer	6
Möten och sammanträden.....	6
Föreningsaktiviteter	6
Information.....	6
Policy och stadgar.....	6
Överlåtelse	7
Avtal	7
Besiktningar.....	7
Utförda underhållsarbete	7
Trädgårdsgruppen.....	8
Ekonomisk förvaltning	8
Teknisk förvaltning	8
Väsentliga händelser under året.....	8
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	8

Ekonomi

Årets resultat.....	9
Finansiellt	9
Föreningens förmögenhet.....	9
Fastighetsskatt	10
Kostnader.....	10
UHP – Underhållsplan.....	11
Fondavsättning	11
Styrelsens framtidsbedömning	11
Flerårsöversikt	12
Förändring i eget kapital.....	13
Resultatdisposition	13
Resultaträkning.....	14
Balansräkning Tillgångar	15
Balansräkning Eget Kapital och Skulder.....	16

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väpnaren 769601–1324, får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2023-08-01 hos Bolagsverket med registreringsnummer R384110/23.

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

Organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen Väpnarens 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 70 968 000 (markvärde 26 400 000, byggvärde 44 568 000).
- **Kuriren 25:** tomt 393 kvm obebyggd tomtmark med taxeringsvärde 2 131 000 kr.
- **Kuriren 26:** tomt 433 kvm obebyggd tomtmark med taxeringsvärde 2 222 000 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.

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

Medlemmar

Föreningen har 42 registrerade medlemmar på 24 lägenheter och 3 inneboende hos medlemmar.

Styrelsen

På stämman i maj 2024 valdes följande ledamöter och suppleanter till styrelsen:

Till ordinarier ledamöter valdes:

Nick Perivolaris	nyvald ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2026
Tomas Åkezon	nyvald ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2026
Johan Hagström	nyvald ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2026

Kvarsittande ledamöter:

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

Suppleanter:

Tony Tefkeholm	omval (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2025
Carl-Johan Wesslén	nyvald (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2025

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2024 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	Medlemsfrågor
Tomas Fläckman	Medlemsfrågor

Styrelsen kommer i samband med stämman 2025 få ett arvode för år 2024 om 1,25 % av ett prisbasbelopp år 2024 enligt socialförsäkringsbalken (2010:110), dvs. 71 625 kr.

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 2024 valdes Calle Vackelin (sammankallande, omvald) och Liselotte Larsson (omvald).

Revisorer

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

Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Segeltorpsskolans matsal den 14 maj 2024.

Styrelsen har haft en extra stämma den 9 november 2024 för att fastställa ändringar i föreningens stadgar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året hållit sina möten hemma hos Tomas Fläckman, Våpnarevägen 31.

Föreningsaktiviteter

Under 2024 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.
- **Första advent firande** - medlemmar och boende firade med tändning av ny julbelysning till flaggstängen och med pepparkakor och glögg.

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 2023 godkändes en första gång på föreningsstämman den 9 november 2024. En andra gång av dessa ändringar till stadgarna kommer att tas upp på kommande stämma den 13 maj 2025.

Styrelsen har under året uppdaterat ordningsreglerna för föreningen. Uppdateringarna avser främst laddning av el- och hybridbilar, fågelmatning, plantering av träd på föreningens mark och förbudet att fyra fyrverkerier och smällare inom föreningens område 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.

Överlåtelse

Inga överlåtelse av lägenheter har skett under år 2024.

Avtal

Avtal med Tele2 har förlängts med ytterligare ett år.

Våra avtal med SRV fortsätter att löpa även detta år.

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.
- Carport och bärande limträbalkar.
- Puts på källarväggarna.
- Lekstugan och lekplatsen.
- Föreningen har genomfört en besiktning av samtliga yttertaks ventilationsrör.

Utfört underhållsarbete

- Utvändiga trappor, altaner och 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 reparerat och nymålat två yttertak då den befintliga målningen har flagnat. Arbetet gjordes enligt besiktningsprotokollet.
- Föreningen har köpt in 9 st. nya belysningsdon till gårdsarmaturerna. Dessa kommer att bytas ut under våren 2025.

- Spolning av samtliga lägenhetsbrunnar har genomförts. Detta är ett underhåll som ska göras var tredje år.
- Samtliga träd mot gatan har beskurets av certifierade arborister. Detta är ett underhåll som ska göras var tredje år.
- Samtliga altanräckten utsida har laserats/målats av en entreprenör som föreningen har anlitad

Trädgårdsgruppen

Medlemmarna i föreningen har uttryckt sin vilja att de gemensamma grönyterna 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.

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 3 % (199 kr. per lägenhet) från och med den 1 januari 2025.

I årsavgiften ingår kostnader för gemensam el som sophus, utebelysning och dylik, Comhem TV och vatten och avlopp.

Föreningen har beslutat att under våren 2025 byta ut samtliga ventilationshuvar på yttertakets så att risken för vattenläckage inte uppstår.

Föreningen har beslutat att till sommaren 2025 genomföra etapp 3 av målning av yttertaken enligt besiktningsprotokollet

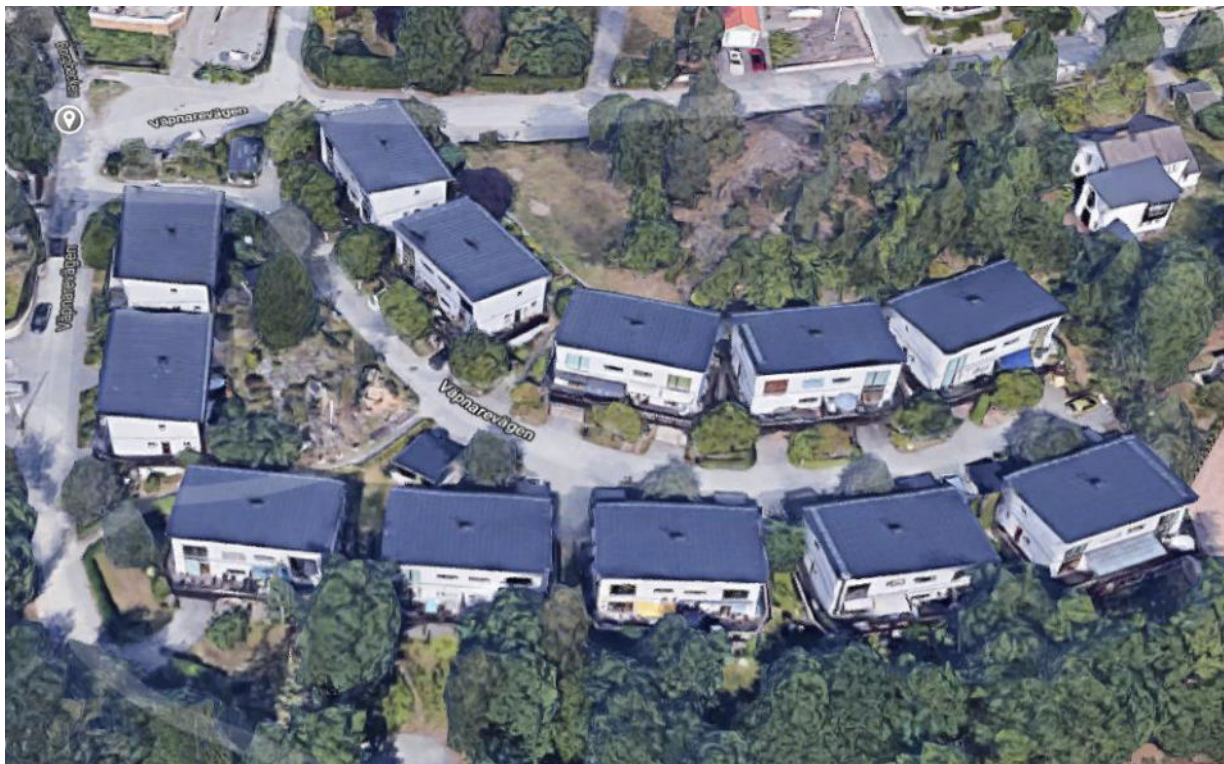
Styrelsen har förnyat det lån på 6 058 957 som löpte ut den 28 maj 2024 samt lånen på 700 000 och 400 000 med en ränta på 3,25% och 3,53 på de mindre lånen. Dessa lån ligger fast i två år till 2027. Lånen ligger hos SEB och förfaller 28 juni 2027 och de mindre lånen 28 maj 2027.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften har höjts med 3 % per 1 januari 2025.

Styrelsen kommer att lägga om det lån på 5 852 260 som förfaller 28 maj 2025 med ränta på 4,54% och som 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 då vi har andra lån som förfaller år 2026.

Styrelsen kommer att beställa besiktning av samtliga el-centraler och UC under 2025. Dessa besiktningar ska ske var tredje år.



Ekonomi

Årets resultat

Resultatet för år 2024 blev -317 720 kr.

Finansiellt

Under året har styrelsen bevakat räntekostnaderna för våra lån. Räntekostnaderna följde budget. Den 1 juni 2024 har lån nr. 1 hos SEB bundits till nedanstående räntesats under två år. Lån nr. 3 har lagts om 2024 hos SEB till bunden ränta på två år. Lån nr. 4 har lagts om 2022 till Handelsbanken med bunden ränta i fyra år. Lån nr. 2 har 2023 bundits till två år och förfaller 2025.

1. Lån 6059 mnkr SEB (2024)	2 år	3,25 %. Löper ut den 28 juni 2027
2. Lån 5852 mnkr SEB (2023)	2 år	4,54 %. Löper ut den 28 maj 2025
3. Övriga lån (0,4+0,7 mnkr.) SEB (2024)	2 år	3,53 %. Löper ut den 28 maj 2027
4. Lån 3367 mnkr Handelsbanken (2022)	4 år	3,83 % Löper ut den 28 maj 2026

Enligt beslutad budget ska föreningen börja amortera på lånen. Beslut om vilka lån kommer att tas av styrelsen efter att lån nr. 2 har lagt om med nya räntesatser.

Föreningens förmögenhet

Föreningens totala tillgångar uppgick till 26,13 mkr vid slutet av 2024, skulderna uppgick till totalt 16,80 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet är 9,33 mkr.

Fastighetsskatt

Kuriren 15 (12 parhus 24 lägenheter)

För taxeringsåret 2024 har Skatteverket fastställt taxeringsvärdet för föreningens byggnader till 44 568 000 kr och marken till 26 400 000 kr. Det totala taxeringsvärdet är 70 968 000 kr. För småhus var den kommunala fastighetsavgiften 9 525 kr per bostadslägenhet under 2024, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Kuriren 26 (Obebyggd tomt)

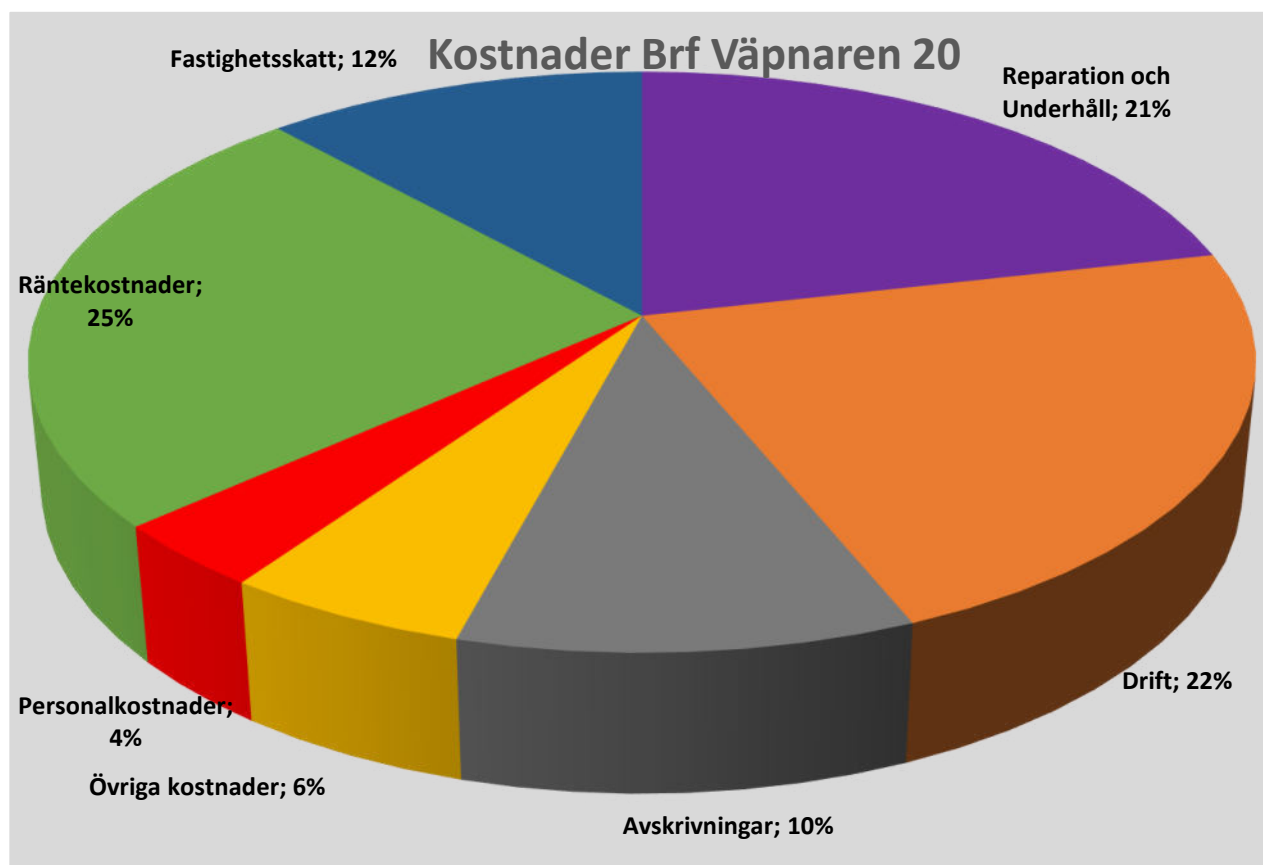
Taxeringsvärde för mark 2024 har Skatteverket fastställt till 2 222 000 kr.

Kuriren 25 (Obebyggd tomt)

Taxeringsvärde för mark 2024 har Skatteverket fastställt till 2 131 000 kr.

Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2024 enligt diagrammet nedan



UHP - Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016. För år 2024 beslutade styrelsen om ett underhåll enligt nedan:

2024		Budget	Utfall	
		(tkr)	(tkr)	Diff. (tkr)
Mark/gård				
4363	Byte av sand i sandlådor	2	0	-2
4363	Lekutrustning	5	0	-5
0	0	0	0	0
Utvändigt				
0	0	0	0	0
4339	Underhåll, Olja,	10	0	-10
4339	Deck trappor	40	0	-40
0	0	0	0	0
Invändigt				
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
VVS				
4343	Spolning av LGH brunnar 24 lgh (var tredje året)	45	0	-45
0	0	0	0	0
EL				
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
Styr och regler				
0	0	0	0	0
		102	0	-102

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.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 915	1 782	1 696	1 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 318	- 155	360	- 2 018
Förändring av underhållsfond, tkr	-30	354		-1 289
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-54	109	279	-508
Sparande kr/kvm	151	195	260	307
Soliditet, %	36	37	37	36
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	704	652	618	618
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	96	95	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	704	652	618	618
Driftkostnad kr/kvm	294	248	241	226
Energikostnad kr/kvm	52	46	36	32
Ränta kr/kvm	214	152	81	56
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	153	153	153	170
Skuldsättning kr/kvm	6 273	6 273	6 273	6 403
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 273	6 273	6 273	6 403
Räntekänslighet (%)	8.9	9.6	10	10
Snittränta, (%)	3.42	2.43	1.3	0.87

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 skuldsättning 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 980 000	354 159	1 465 566	- 154 696
Disposition enligt Föreningsstämma			-154 696	154 696
Avsättning till underhållsfond år 2023		400 000	-400 000	
Anspråktagande av underhållsfond 2023		-430 021	430 021	
Årets resultat				- 317 720
Vid årets slut	7 980 000	324 138	1 340 891	- 317 720

Resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 340 891
Årets resultat före fondändring	- 317 720
Summa över/underskott	1 023 171

Styrelsen föreslår följande disposition till Föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 400 000
Anspråktagande av underhållsfond	477 825
Att balansera i ny räkning	1 100 996

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 838 880	1 702 656
Övriga rörelseintäkter	3	76 317	79 691
Summa Rörelseintäkter		1 915 197	1 782 347
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 249 934	-1 086 898
Övriga kostnader	5	-125 072	-149 064
Personalkostnader	6	-86 284	-81 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-233 454	-233 454
Summa Rörelsekostnader		-1 694 744	-1 550 857
RÖRELSERESULTAT		220 453	231 490
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 169	11 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 342	-397 797
Summa Finansiella poster		-538 173	-386 186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-317 720	-154 696
RESULTAT FÖRE SKATT		-317 720	-154 696
ÅRETS RESULTAT		-317 720	-154 696

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	25 059 606	25 277 935
Inventarier, maskiner och installationer	10	88 229	103 354
Summa materiella anläggningstillgångar		25 147 835	25 381 289
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 150 635	25 384 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 992	19 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 734	63 843
Summa kortfristiga fordringar		100 726	83 383
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	876 166	930 040
Summa kassa och bank		876 166	930 040
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		976 892	1 013 423
SUMMA TILLGÅNGAR		26 127 527	26 397 512

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 334 159	8 334 159
Summa bundet eget kapital		8 334 159	8 334 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 310 870	1 465 566
Årets resultat		-317 720	-154 696
Summa fritt eget kapital		993 150	1 310 870
SUMMA EGET KAPITAL		9 327 309	9 645 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	10 526 457	9 219 760
Summa långfristiga skulder		10 526 457	9 219 760
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 526 457	9 219 760
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	5 852 260	7 158 957
Leverantörsskulder		69 390	42 499
Skatteskulder		31 253	27 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	320 858	303 939
Summa kortfristiga skulder		6 273 761	7 532 723
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 273 761	7 532 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 127 527	26 397 512

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		220 453	231 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		233 454	233 454
Summa		453 907	464 944
Erhållen ränta		21 169	11 611
Erlagd ränta		-559 342	-397 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-84 266	78 758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-17 343	-4 627
Minskning av rörelseskulder		47 735	5 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-53 874	80 076
Årets kassaflöde		-53 874	80 076
Likvida medel vid årets början		930 040	849 964
Likvida medel vid årets slut		876 166	930 040

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	125
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 838 880	1 702 656
Totalt årsavgifter och hyror	1 838 880	1 702 656

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	0	2 416
Övriga intäkter	573	1 531
Kommunikation	75 744	75 744
	76 317	79 691
Totalt övriga rörelseintäkter	76 317	79 691

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	14 656	21 592
Vatten och avlopp	121 735	98 596
Avfallshantering	105 615	96 129
Teknisk förvaltning	44 875	0
Besiktningsskostnader	33 150	27 788
Bredband	75 600	75 600
Kabel-TV	22 576	21 484
Försäkringar	34 519	30 014
Förbrukningsmaterial	50 269	18 257
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	264 370	258 658
	767 365	648 118
Reparationer		
VA & sanitet, installationer	4 744	8 760
Planerat underhåll		
Huskropp, övrigt	0	61 556
Huskropp, tak	123 500	149 063
Huskropp, balkonger	82 599	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	89 145	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	157 706	0
Värme, installationer	0	136 400
Ventilation, installationer	0	83 002
VA & sanitet, installationer	24 875	0
	477 825	430 021
Totalt fastighetskostnader	1 249 934	1 086 898

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 780	4 780
Förvaltningskostnader	78 404	77 527
Revision	24 675	41 950
Tele och post	1 350	2 910
Jurist- och advokatkostnader	0	11 123
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 995	0
Kontorsmateriel och trycksaker	414	0
Bankkostnader	2 735	2 426
Hyra av anläggningstillgångar	4 313	4 249
IT-tjänster	2 217	2 499
Övriga externa kostnader	1 189	1 600
Totalt övriga kostnader	125 072	149 064

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	71 625	65 625
Sociala kostnader	14 659	15 816
	86 284	81 441
Totalt personalkostnader	86 284	81 441

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	218 329	218 329
Inventarier, maskiner och installationer	15 125	15 125
	233 454	233 454
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	233 454	233 454

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	27 204 837	27 204 837
Mark	4 100 000	4 100 000
Utgående anskaffningsvärden	31 304 837	31 304 837
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 026 902	- 5 808 573
Årets avskrivning på byggnader	- 218 329	- 218 329
Utgående avskrivningar	-6 245 231	-6 026 902
Utgående redovisat värde	25 059 606	25 277 935
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 959 606	21 177 935
Mark	4 100 000	4 100 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 568 000	35 280 000
Taxeringsvärde mark	26 400 000	25 177 000
	70 968 000	60 457 000

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	22 284 000	22 284 000
Summa:	22 284 000	22 284 000

Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	151 250	151 250
Utgående anskaffningsvärden	151 250	151 250
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 47 896	- 32 771
Årets avskrivningar	- 15 125	- 15 125
Utgående avskrivningar	- 63 021	- 47 896
Utgående redovisat värde	88 229	103 354

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	80 734	63 843
Summa	80 734	63 843

Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	840	840
Transaktionskonto Handelsbanken	604 456	918 017
Transaktionskonto SBAB	261 647	0
Transaktionskonto SEB	9 223	11 183
Summa	876 166	930 040

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 852 260	7 158 957
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 526 457	9 219 760
Summa	16 378 717	16 378 717

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån SEB	2027-06-28	3,25 %	6 058 957	6 058 957
Fastighetslån SEB	2025-05-28	4,54 %	5 852 260	5 852 260
Fastighetslån SEB	2027-05-28	3,53 %	400 000	400 000
Fastighetslån SEB	2027-05-28	3,53 %	700 000	700 000
Fastighetslån HS	2026-06-30	3,83 %	3 367 500	3 367 500
Summa skulder till kreditinstitut			16 378 717	16 378 717

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	94 130	86 244
Upplupna räntekostnader	2 785	1 978
Förutbetalda intäkter	164 160	159 552
Upplupna revisionsarvoden	28 000	30 200
Upplupna kostnader	31 782	25 965
Summa	320 858	303 939

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 3 % per 1 januari 2025.

Underskrifter

Huddinge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

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, enligt
det datum som framgår av min elektroniska
underskrift

Lena Normann
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 februari 2025



Väpnaren ÅR.pdf

(2833015 byte)

SHA-512: 1364271627e83eedfa2f53b1810d3afe56e20
06168c10439ecb4c2b6ed346f0b18ca743b4031fb5bdc2
a2249210d2e06b6979853a2837737d71284da4425f059

Underskrifter

2025-02-27 09:18:53 (CET)



Nikolaos Perivolaris

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-27 13:54:56 (CET)



Bo Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-27 16:54:33 (CET)



Ulf Tomas Åkezon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-27 17:12:48 (CET)



Eeva Kaarina Vestlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-27 18:34:34 (CET)



Johan Mikael Hagström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-27 21:36:19 (CET)



Tomas Fläckman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-28 07:29:14 (CET)



Lena Normann

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

463f6084334abcc2cb4d9de68738a4e6220fad16e42fa7ead3212d8e3d6dc4c095651f2439552ce9622379536f738d7a8b6a02d06f8e90ca8eb465eabf6b4597



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



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 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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 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, förfälskning, 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 Väpnaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 provar 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 dag som framgår av min elektroniska signering

Lena Normann

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.02.2025 07:35

SENT BY OWNER:
Lena Normann • 28.02.2025 07:34

DOCUMENT ID:
ry2xYR091g

ENVELOPE ID:
H1cgt0C9ke-ry2xYR091g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Våpnaren.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann	 Signed	28.02.2025 07:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06)
lena.normann@hqvsthlm.se	Authenticated	28.02.2025 07:35	Low	IP: 135.225.27.81

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed