



Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Bostadsrättsföreningen Väpnaren

Organisationsnummer 769601-1324

Segeltorp, Huddinge kommun

HA
HIB
HV

Förvaltningsberättelse

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 2016-07-14 hos Bolagsverket.

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.

Fastigheter

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

- **Kuriren 15:** tomt area 7 754 kvm, bebyggt 1996 (värde år 1996) med 12 parhus med 24 lägenheter, byggnadernas totalyta är 2611 kvm varav 2611 kvm utgör lägenhetsyta
- **Kuriren 25:** tomt 393 kvm obebyggd tomtmark
- **Kuriren 26:** tomt 433 kvm obebyggd tomtmark

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bredablicks förvaltningsramavtal med Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter består av två våningsplan med souterrängplan.

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

Föreningen har en gästparkering längs med Våpnarevägen.

d

TKS
HA
HV

Medlemmar

Föreningen har 43 registrerade medlemmar på 24 lägenheter och 4 stycken inneboende hos medlemmar.

Föreningen har två medlemmar som arbetar utomlands och lägenheten är uthyrd i andrahand till den 18 juni 2018.

Styrelsen

På stämman i maj 2017 valdes följande ledamöter till styrelsen:

Tony Telfke nyvald till ordinarie ledamot (2 år)
Johannes Bengtsson nyvald till ordinarie ledamot (2 år)
Mats Balksjö nyvald till suppleant (1 år)

Befintliga ledamöter i styrelsen var:

Nick Perivolaris ordinarie ledamot (vald på 2 år på stämman 2016)
Helena Vackelin ordinarie ledamot (vald på 2 år på stämman 2016)
Henrik Aspeborg ordinarie ledamot (vald på 2 år på stämman 2016)

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2017 enligt följande:

Nick Perivolaris Ordförande & fastighetsansvarig
Helena Vackelin Vice ordförande & kommunikation
Johannes Bengtsson Ekonomi/kassör
Tony Telfke Sekreterare
Henrik Aspeborg Fastighetsansvarig
Mats Balksjö Suppleant

Johannes Bengtsson avgick under året och Mats Balksjö valdes som ordinarie på två år (fram till 2019) vid en extrastämma i början av oktober. Därefter konstituerade styrelsen sig enligt följande:

Nick Perivolaris Ordförande & fastighetsansvarig
Helena Vackelin Vice ordförande & kommunikation
Tony Telfke Sekreterare
Henrik Aspeborg Ekonomi/kassör
Mats Balksjö Fastighetsansvarig

Styrelsen kommer i samband med stämman 2018 få ett sammanlagt arvode om ett prisbasbelopp (44 800 kr. enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) år 2017) utbetalt.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Firmatecknare

Firmatecknare under året har varit Nick Perivolaris, Henrik Aspeborg och Helena Vackelin. Attestering av fakturor kan ske av firmatecknare var för sig. För avtal och lån krävs signatur av två firmatecknare.

cl

U. P.
HA
MB
HV
B

Valberedning

På stämman 2017 valdes Tomas Åkezon, Antonio Lavecchia (sammankallande) och Michel Carinci fram till stämman 2018.

Revisorer

Föreningsvald ordinarie revisor har varit Carina Toresson, och revisorsuppleant har varit Ralf Toresson, båda vid firma Rolf Toresson Revision.

Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Magasinet den 2 maj 2017.

Extra föreningsstämma hölls i Magasinet den 3 oktober 2017.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har under året använt Magasinet som möteslokal.

Föreningsaktiviteter

Under 2017 anordnades följande sociala aktiviteter för medlemmar och boende:

- **Vårstädning** – medlemmar och boende hjälps åt att vårstäda gården och gemensamma ytor samt utföra årligt underhåll på trappor med mera. Städningen avslutades med gemensam korvgrillning.
- **Gemensam kräftska** för samtliga medlemmar i föreningen.
- **Höststädning** – medlemmar och boende hjälps åt att höststäda gården och gemensamma ytor. Städningen avslutades med gemensam brunch/middag på en närliggande pizzeria.
- **Julgranständning** – första advent tändes julbelysningen på gården och föreningen firade med glögg och pepparkakor.

Information

Styrelsen arbetar aktivt för en öppen och tydlig kommunikation med medlemmar och boende kring föreningen och aktuella boendefrågor. De informationskanaler som används är elektroniska nyhetsbrev, föreningens hemsida (www.brfvapnaren.se), information i brevlådan och anslagstavlan på sophuset. Under året har fyra nyhetsbrev skickats ut. Informationen på hemsidan utökas och uppdateras kontinuerligt.

Medlemmar uppmanas 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.

CS

T.J.
HA
HO
HV

Policy och stadgar

Förslaget till uppdaterade stadgar från 2015 godkändes en första gång på föreningsstämman den 3 oktober 2017. (Stadgarna kommer att tas upp på årsstämman i maj 2018 för en andra beslutsomgång).

Styrelsen har under året antagit en ny policy för upphandling av tjänster.

Styrelsen har beviljat förlängning på en andrahandsuthyrning med ett sista år. Styrelsen gör en årlig prövning av förlängning av andrahandsuthyrning Det måste finnas starka skäl för uthyrning av sin lägenhet för att styrelsen ska godkänna det.

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 i maj 2016, tar föreningen ut en avgift för andrahandsuthyrning på 10 % av prisbasbeloppet per år.

Överlåtelse

Under året har föreningen haft två stycken överlåtelse av lägenheter. Föreningen välkomnar dessa medlemmar till Brf Väpnaren

Avtal

Vårt avtal med Christer Söderströms AB gällande snöskottning av föreningens väg har förlängts till nästa år. Avtal med Comhem har förlängs med ytterligare ett år. Avtalet med vårt försäkringsbolag QBE har sagts upp i och med att Bredablick, vår ekonomiska förvaltare, har gjort ett nytt avtal med ett annat försäkringsbolag. Föreningen har därmed tecknat ett nytt avtal med Trygg Hansa i samråd med Bredablick AB. Denna försäkring kommer att träda i kraft den första januari 2018.

Våra avtal med SRV och Vattenfall fortsätter att löpa detta år också. Föreningen har tecknat ett avtal med Interspol AB om att genomföra stamspolning av samtliga brunnar och stående stammar i våra lägenheter. Detta kommer att ske i mitten av april. Föreningen har också tecknat ett avtal med TISAB om att genomföra målning av samtliga yttertak, byta ut rostiga takstegar, infästningar och att installera säkerhetsanordningar på taket.

Besiktningar

Under senvåren genomfördes den årliga besiktningen av:

- Entrétrappor och trappor mellan husen.
- Entrédörrar och övriga dörrar.
- Fönster och fönsterbleck.
- Altaner och räcke.
- Carport och bärande limträbalkar.
- Puts på källarväggar.
- Lekstugan har besiktigats och en åtgärdsplan har tagits fram.

cl

HA
MB
HV

TISAB har under våren genomfört en besiktning av samtliga yttertak. Anledningen till besiktningen var att få fram ett beslutsunderlag för styrelsen, för målning och reparationer av våra yttertak.

Utförda underhållsarbeten mm 2017

- Utvändiga trappor, altaner, räckesöverliggare har reparerats enligt besiktningsprotokoll. Utvändiga trappor har oljats in under vår städdag.
- Fem gamla altandörrar har bytts ut enligt Underhållsplanen (UHP).
- Lackning av samtliga ytterdörrar har genomförts.
- Lackning av fönster har genomförts enligt besiktningsprotokollet.
- Samtliga dagvattenbrunnar dvs. gårdsbrunnar, har slamsugits och rengjorts.
- Installation av vägbelysning har färdigställts i den övre husraden.
- Barnens sandlåda har fyllts med ny sand.
- Ny julgransbelysning till flaggstången har köpts köptes.
- En ny lövblåsare/sugare har köpts in till föreningen för höststädning och samling av löv.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av bostadsrättsföreningen Väpnaren styrelsen.

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 har planterat ytterligare fruktträd på övre delen och vid sophuset. Gruppen ansvarar till exempel för att organisera arbetet på de gemensamma städdagarna under vår och höst, stå för inköp 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.

Trädgårdsgruppen har genomfört en besiktning med hjälp av arboristfirman Trädkronan AB av våra gemensamma träd och de har beskurits enligt besiktningsprotokoll.

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

Väsentliga händelser under året

Föreningen har förnyat stadgarna enligt gällande lagstiftning och ett första beslut av stämman har tagits.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna år 2017.

I december 2017 har en av föreningens fastigheter drabbats av ett ganska stort yttertaksläckage. Den skadade plåten har bytts ut och en ny sarg till avluftningsventilationen har byggts.

d

HA
MB
HV

Den övre raden av husen har fått nya armaturer för att förbättra vägbelysningen till fastigheterna.

Samtliga gårdsbrunnar har spolats rent från slam, sand och löv.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från januari 2018 har Bredablick i samarbete med försäkringsmäklaren Söderberg & Partners tecknat ett nytt ramavtal för fastighetsförsäkring med försäkringsbolaget Trygg Hansa. Föreningen har anslutit sig till det nya ramavtalet och föreningens fastigheter är fr.o.m. 1 januari försäkrade hos Trygg Hansa.

Under april 2018 kommer Interspol AB att genomföra stamspolning av samtliga brunnar och stående stammar i våra lägenheter.

Under maj 2018 kommer TISAB att genomföra målning av samtliga yttertak, byta ut rostade taksteg infästningar, och att installera säkerhetsanordningar på våra yttertak.

Under juni 2018 kommer en besiktning av våra samtliga fasader att genomföras inför upphandling av en målningsentreprenör 2020.

Ekonomi

Årets resultat

Resultatet för år 2017 blev positivt 466 097 kr. Det budgeterade resultatet var beräknat till 234 701 kr. Utfallet blev alltså ca 194 tkr bättre än beräknat.

Finansiellt

Under året har styrelsen bevakat räntekostnaderna för våra lån. Räntekostnaderna blev ca 33 tkr lägre än budgeterat. De fyra minsta lånen har haft rörlig ränta under längre tid, medan det största lånet har haft bunden ränta. Det största lånet förföll under 2017 och styrelsen har beslutat att låta det lånet övergå till rörlig ränta tills vidare. Det innebär att alla lån för tillfället har rörlig ränta. Totalt har vi amorterat 189 864 kr på lånen under 2017.

Föreningens förmögenhet

Föreningens totala tillgångar uppgick till 27,8 mkr vid slutet av 2017, skulderna uppgick till totalt 17,5 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet var 10,2 mkr.

Fastighetsskatt

För taxeringsåret 2017 har skatteverket fastställt taxeringsvärdet för föreningens byggnader till 20 952 000kr och marken till 19 494 000 kr. Det totala taxeringsvärdet är 40 446 000 kr. För småhus var den kommunala fastighetsavgiften 7 687 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

CL

HA
MB
HV

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1672	1 661	1 564	1 458
Arets resultat	466	-648	-6	135
Förändringar av underhållsfond	245	-811	463	39
Resultat efter fondförändringar, exclusive avskrivningar	418	389	-242	-167
Soliditet %	37	35	38	63
Årsavgifter för bostäder, kr/m ²	613	613	571	538
Driftskostnad, kr/m ²	153	164	187	212
Ränta, kr/m ²	82	123	130	164
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	145	145	177	202
Lån, kr/m ²	6 637	6 709	6 514	6 433
Snittränta (%)	1,24	1,83	2,00	2,54

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/m² har bostadsarean som beräkningsgrund... Driftskostnad i kr/m², ränta i kr/m² underhållsfond i kr/m² samt lån kr/m² har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2017 enligt diagrammet nedan:

Kostnader Brf Väpnaren 2017



- Reparation och underhåll
- Drift
- Avskrivningar
- Övriga kostnader
- Personalkostnader
- Räntekostnader
- Fastighetsskatt

U

HA
MV MB
Q

UHP - Underhållsplan

Styrelsen har beslutat om en underhållsplan för 2018 som ser ut som följer:

2018		Budget
		(tkr)
<i>Mark/gård</i>		
4363	Sandbyte i sandlådor	2
4363	Lekutrustning	2
<i>Utvändigt</i>		
4336	Altandörrsbyte	90
4339	Underhåll, olja,	5
4339	Däck och trappor	10
4339	Yttertak, målning och säkerhet	110
4339	Fasadbesiktning	20
<i>Invändigt</i>		
<i>VVS</i>		
4343	Spolning av LGH brunnar 24 lgh (vart tredje år)	25
<i>EL</i>		
4344	Markbelysning byta lampor	10
		274

Fondavsättningar

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fonden för underhåll göras enligt budgeterad underhållsplan. Därför föreslår styrelsen att avsätta 379 000 kr 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 måste föreningens ekonomi betraktas som god. Sammantaget leder detta till att styrelsen ser ljus på framtiden även om räntorna skulle stiga kraftigt.

U

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "HV", "HA", "MB", and a stylized signature.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 672	1 661	1 564	1 458
Resultat efter finansiella poster	466	-648	-6	135
Förändring av underhållsfond	245	-811	463	39
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	419	389	-242	-167
Soliditet %	37	35	38	63
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	613	613	571	538
Driftskostnad, kr / kvm	153	164	187	212
Ränta, kr / kvm	82	123	130	164
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	145	145	177	202
Lån, kr / kvm	6 637	6 709	6 514	6 433
Snittränta (%)	1,24	1,83	2,00	2,54

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	7 980 000	453 125	2 043 825	-648 220
Disposition enligt föreningsstämma			-648 220	648 220
Avsättning till underhållsfond		379 000	-379 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-134 208	134 208	
Årets resultat				466 877
Vid årets slut	7 980 000	697 917	1 150 813	466 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 395 605
Årets resultat före fondförändring	466 877
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-379 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 208
Summa över/underskott	1 617 690

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 617 690

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

cl

Handwritten signatures and initials, including "HA" and "HN 14/3".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 601 424	1 601 424
Övriga rörelseintäkter	2	70 322	59 093
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 671 746	1 660 517
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-632 119	-1 604 921
Övriga externa kostnader	6	-105 314	-101 585
Personalkostnader	7	-57 760	-59 025
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-196 901	-226 244
Summa rörelsekostnader		-992 094	-1 991 775
Rörelseresultat		679 652	-331 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		550	3 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 993	-319 883
Summa finansiella poster		-213 443	-316 182
Resultat efter finansiella poster		466 209	-647 440
Skatt på årets resultat		668	-780
Årets resultat		466 877	-648 220

d



 MN
 HA
 MB


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	26 617 193	26 814 094
Summa materiella anläggningstillgångar		26 617 193	26 814 094
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		26 619 993	26 816 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		372	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 085	16 231
Summa kortfristiga fordringar		23 457	16 603
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	11	607 892	707 383
		635 768	683 794
Summa omsättningstillgångar		1 267 117	1 407 780
SUMMA TILLGÅNGAR		27 887 110	28 224 674

U



 HV
 HA
 MB
 D

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 980 000	7 980 000
Underhållsfond		697 917	453 125
Summa bundet eget kapital		8 677 917	8 433 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 150 813	2 043 825
Årets resultat		466 877	-648 220
Summa fritt eget kapital		1 617 690	1 395 605
Summa eget kapital		10 295 607	9 828 730
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	17 138 173	17 517 901
Summa långfristiga skulder		17 138 173	17 517 901
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	189 864	-
Leverantörsskulder		37 196	656 156
Skatteskulder		17 733	17 442
Övriga skulder		115	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	208 422	204 445
Summa kortfristiga skulder		453 330	878 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 887 110	28 224 674

U


HV
MB
A

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	680 320	-332 038
Avskrivningar	196 900	226 244
	877 220	-105 794
Erhållen ränta	550	3 701
Erlagd ränta	-213 992	-319 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	663 778	-421 976
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 853	-239 292
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-614 578	537 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 347	-123 418
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av finansiella tillgångar	99 491	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	99 491	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	700 000
Amortering av låneskulder	-189 864	-189 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189 864	510 136
Årets kassaflöde	-48 026	386 718
Likvida medel vid årets början	683 794	297 076
Likvida medel vid årets slut	635 768	683 794

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

d


 HA
 HV MB
 LG

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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	0,80 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

d

HV HA
HB
E

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 601 424	1 601 424
Summa	1 601 424	1 601 424

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten	58 632	56 652
Överlåtelseavgifter	4 456	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 441	-
Övriga intäkter	2 793	2 441
Summa	70 322	59 093

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	89 303	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	330	62 653
VA & sanitet, installationer	8 676	-
Summa	98 309	62 653

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 300	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 455	-
Värme, installationer	-	557 900
Ventilation, installationer	9 746	544 554
El, installationer	16 782	-
Huskropp, tak	15 000	-
Huskropp, fasader	24 225	25 000
Huskropp, fönster	18 700	-
Summa	134 208	1 127 454

d

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "HV HA" and "UB".

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	211 428	206 958
Snöröjning	20 000	14 750
Förbrukningsmaterial	12 491	-1 376
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 140	-
El	9 736	8 312
Vatten och avlopp	61 326	59 600
Avfallshantering	47 312	42 766
Fastighetsförsäkring	16 538	54 122
Kabel-TV	17 631	29 682
Summa	399 602	414 814

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	995	-
Kontorsmateriel och trycksaker	302	-
Tele och post	1 460	1 320
Förvaltningskostnader	71 559	45 965
Revision	13 500	14 000
Bankkostnader	5 079	4 400
IT-tjänster	715	982
Övriga externa tjänster	-	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	-
Övriga externa kostnader	7 314	31 793
Summa	105 314	101 585

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	44 800	44 098
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-	443
Summa	44 800	44 541
Sociala avgifter	12 960	14 484
Summa	57 760	59 025

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	196 901	226 244
Summa	196 901	226 244

d

HV HA
Q

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 204 837	27 204 837
-Mark	4 100 000	4 100 000
	<u>31 304 837</u>	<u>31 304 837</u>
Utgående anskaffningsvärden	31 304 837	31 304 837
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 490 743	-4 264 499
	<u>-4 490 743</u>	<u>-4 264 499</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-196 901	-226 244
	<u>-196 901</u>	<u>-226 244</u>
Utgående avskrivningar	-4 687 644	-4 490 743
Redovisat värde	26 617 193	26 814 094
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 517 193	22 714 094
Mark	4 100 000	4 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 952 000	20 952 000
Mark	19 494 000	19 494 000
Totalt taxeringsvärde	40 446 000	40 446 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkring	18 625	7 417
Övriga förutbetalda kostnader	4 460	8 814
	<u>23 085</u>	<u>16 231</u>

d

HV
HÅ
M/S
B

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	840	1 850
Transaktionskonto Handelsbanken	621 627	639 711
Transaktionskonto Swedbank	-	21 378
Transaktionskonto SEB	13 301	20 855
	635 768	683 794

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	189 864	189 864
Förfaller 2-5 år från balansdagen	759 456	759 456
Förfaller senare än fem år från balansdagen	16 378 717	16 568 581
	17 328 037	17 517 901

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	17 328 037	17 517 901
Summa	17 328 037	17 517 901

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,61 %	2018-06-28	7 198 141		-189 864	7 008 277
SEB	0,59 %	2018-04-28	3 367 500		-	3 367 500
SEB	0,59 %	2018-04-28	5 852 260		-	5 852 260
SEB	0,59 %	2018-04-28	400 000		-	400 000
SEB	0,58 %	2018-04-28	700 000		-	700 000
			17 517 901	-	-189 864	17 328 037

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 225	58 219
Upplupna räntekostnader	2 460	3 301
Förutbetalda intäkter	133 274	120 657
Upplupna driftskostnader	963	6 078
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2 690
	208 422	204 445

d

4.11
MV HA
UD
D

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	22 284 000	22 284 000
Summa ställda säkerheter	22 284 000	22 284 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Huddinge 2018 -03-07

Nick Perivolaris
Ordförande/Fastighetsansvarig

Helena Vackelin
Vice ordförande/kommunikation

Henrik Aspeborg
Ekonomiansvarig

Tony Telfke
Sekreterare

Mats Balksjö
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -04-04

Toresson Revision AB

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Väpnaren, org.nr 769601-1324.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Väpnaren för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2017 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 god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Väpnaren för räkenskapsåret 2017 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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.

cl

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 4 april 2018



Carina Toresson