



## Årsredovisning för Räkenskapsåret 2020

Bostadsrättsföreningen Väpnaren

Organisationsnummer 769601-1324

Segeltorp, Huddinge kommun

*[Handwritten signatures and initials]*  
1 103  
A-Z K & S

## Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	2
Föreningens bildande.....	3
Organisationsnummer.....	3
Föreningens ändamål.....	3
Fastigheter.....	3
Medlemmar.....	4
Styrelsen.....	4
Firmatecknare.....	4
Valberedning.....	4
Revisorer.....	5
Möten och sammanträden.....	5
Föreningsaktiviteter.....	5
Information.....	5
Policy och stadgar.....	5
Överlåtelse.....	6
Avtal.....	6
Besiktningar.....	6
Utförda underhållsarbete mm 2020.....	6
Trädgårdsgruppen.....	7
Ekonomisk förvaltning.....	7
Teknisk förvaltning.....	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	7
Ekonomi.....	7
Årets resultat.....	8
Finansiellt.....	8
Föreningens förmögenhet.....	8
Fastighetsskatt.....	8
Kostnader.....	9
UHP – Underhållsplan.....	9
Styrelsens framtidsbedömning.....	10

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature at the top right and several initials or symbols below it.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Våpnaren 769601-1324, får härmed avger årsredovisning för 2020

### 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.

### 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 med taxeringsvärde 56 880 000
- **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 Breda blicks förvaltningsramavtal med Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse samt kollektiv 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.

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials, some with a small '3' above them.



## Medlemmar

Föreningen har 44 registrerade medlemmar på 24 lägenheter och 4 stycken inneboende hos medlemmar.

Föreningen har två medlemmar som arbetade utomlands och lägenheten var uthyrd i andrahand till den 30 april 2020. Sedan des har medlemmarna återvänt till Sverige och sitt hem

## Styrelsen

På stämman i maj 2020 valdes följande ledamöter och suppleanter till styrelsen:

### Till ordinarie ledamöter valdes:

Nick Perivolaris	nyval 2 år (2022)
Staffan Dundeborg	nyval 2 år (2022)
Tomas Åkezon	nyval 2 år (2022)

### Kvarsittande ledamöter:

Tony Telfkeholm	ledamot (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2021
Mats Balksjö	ledamot (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2021
Daniel Bergstedt	ledamot (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2021

### Suppleanter:

Alireza Zavareh	nyvald (1år) vald t.o.m. stämman maj 2021
Eeva Vestlund	nyvald (1år) vald t.o.m. stämman maj 2021

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2020 enligt följande:

Nick Perivolaris	Ordförande och avtalsansvarigt
Staffan Dundeborg	Vice ordförande & fastighetsansvarig
Tony Telfkeholm	Sekreterare
Mats Balksjö	Fastighetsansvarig
Daniel Bergstedt	Kommunikation och ansvarig för hemsidan
Tomas Åkezon	Ekonomi

Styrelsen kommer i samband med stämman 2021 få ett arvode om ett prisbasbelopp 47 300 kr år 2020, enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## Firmatecknare

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

U

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "A.2.", "MB", and other illegible marks.

## Valberedning

På stämman 2020 valdes, Calle Vackelin (sammankallande), Tomas Dur Fläckman och Barbro Perivolaris

## Revisorer

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

## Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Juringe skolans matsal den 14 maj 2020.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året använt Teams webbaserad möteslokal.

## Föreningsaktiviteter

Under 2020 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.
- **Höststädning** – medlemmar och boende hjälps 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 ([www.brfvapnaren.se](http://www.brfvapnaren.se)), 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](mailto: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 2018 godkändes en första gång på föreningsstämman den 20 september 2020. Stadgarna godkändes en andra gång på föreningsstämman den 04 oktober 2020. De aktuella stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-11-03.

Styrelsen har under året uppdaterat ordningsreglerna för föreningen. Uppdateringarna avser främst Brf gästparkeringsplatser mm. 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 i november 2020, tar föreningen ut en avgift för fiberavgiften. Vattenavgiften som medlemmarna betalade tidigare har tagits bort från stadgarna

5  
A. Z.

## Överlåtelse

Under året har två överlåtelse skett. Lägenhet 47 har bytt ägare. Therese Andersson och Johannes Bengtsson har lämnat föreningen och nya medlemmar Mikael Stockman och Liselotte Larsson har godkänts som medlem i föreningen. Lägenhet 51 har bytt ägare. Michel Carinci har lämnat föreningen och nya medlemmar Johan Hagström och Malin Karlsson har godkänts som medlem i föreningen. Föreningen välkomnar Mikael, Liselotte, Johan och Malin till Brf Våpnaren.

## Avtal

Avtal med Christer Söderströms AB gällande snöskottning av föreningens väg har sagt upp.

Avtal med Comhem har förlängts med ytterligare ett år.

Våra avtal med SRV och Vattenfall fortsätter att löpa detta år också. Föreningen har utökat sitt avtal med SRV till att inkludera sopsortering.

GDPR samtyckesavtal har upprättats och samtliga medlemmar har skrivit detta på avtalet.

Avtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB löper tills vidare.

Avtal med försäkringsbolaget Trygg Hansa löper tills vidare.

Avtal med Bahnhof har upprättats och löper tills vidare. Avtalen är bunden i tre år och där efter är det löpande

## Besiktningar

Under senhösten 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 och lekplatsen.

## Utfört underhållsarbete mm 2020

- Utvändiga trappor, altaner, räckesöverliggare har reparerats enligt besiktningsprotokoll. Utvändiga trappor har oljats in under vårens städdag.
- Styrelsen har upphandlat en arborist för att beskära våra växande träd på föreningens mark. Samtliga träd har beskurits.
- Föreningen har låtit rensa samtliga hängrännor från löv.
- Föreningen har bytt cylinderlås till sophuset för att lättare kunna öppna dörren.
- Föreningen har lagt ny beläggning vid lekplatsen. Gräset har tagits bort och ersatts med nya fallskyddsplattor.
- En ny förvaringslåda har anskaffats för leksaker till lekplatsen.
- Samtliga gårdsbrunnar har högtrycksspolats enligt UHP

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a date '2020-06-06'.



## Brf Väpnaren

Org.nr: 769601-1324

- Föreningen har installerat fiber via Bahnhof för ett stabilare och snabbare internetanslutning. Detta omfattar internet, telefoni och TV. Med Bahnhof OpenGiga tiodubblas kapaciteten i fastighetsnät i ett slag. I paketet ingår uppemot 10Gb/10Gb ända ut till varje lägenhet, samtidigt som anslutningshastigheten till fastigheten byggs ut för att klara framtida trafikkrav.
- Föreningen har genomfört ett förfrågningsunderlag gällande målning av samtliga fasader. Föreningen fick fem offerter och dessa beslutade att gå vidare med den som hade det bästa priset och kompetens att genomföra arbetet. Föreningen har beslutat att gå vidare med Renew Service AB med start i juni 2021.

## 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 att organisera arbetet på de gemensamma städdagarna under vår och höst, inköp av växter och blommor till gemensamma planteringar och att lägga förslag till förbättringar i utemiljön.

Samtliga träd har beskurits av en upphandlad arborist.

Varje medlem ansvarar för löpande skötsel av vårdområdet som ligger i anslutning till respektive parhus.

Båda 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 beslutade att inte höja årsavgifterna år 2020.

En energideklaration har gjorts enligt kommunens gällande krav.

Styrelsen har upphandlat en målningsentreprenör för målning av våra fasader

Styrelsen har genomfört fiberdragning till samtliga lägenheter

Styrelsen har beslutat att flytta fram fasadmålningen till 2021

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att **inte** höja månadsavgift för år 2021

Vid början av juni ska målningsentreprenad påbörjas och avslutas vid slutet av september.

Föreningen kommer vid behov ta ett kortfristigt lån för att säkerställa likviditet efter målningen.

J

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large '7' and various initials and marks.



## Ekonomi

### Årets resultat

Resultatet för år 2020 blev positivt 407 709 kr.

### Finansiellt

Under året har styrelsen bevakat räntekostnaderna för våra lån. Räntekostnaderna blev ca 2 tkr lägre än budgeterat. De fem lånen har haft fast ränta under hela 2020. Under 2019 har samtliga lån i föreningen hos SEB bundits till följande räntesatser och år:

Lån 6,486 milj.	5 år	0,96 %
Lån 5,852 milj.	4 år	0,90 %
Lån 3,367 milj.	3 år	0,67 %
Övriga lån (0,4+0,7 milj.)	2 år	0,82%

Totalt har vi amorterat 189 864 kr på lånen under 2020.

### Föreningens förmögenhet

Föreningens totala tillgångar uppgick till 28,42 mkr vid slutet av 2020, skulderna uppgick till totalt 16,97 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet var 11,46 mkr.

d

A. Z. 8  
110  
D



## Fastighetsskatt

### Kuriren 15 (12 parhus 24 lägenheter)

För taxeringsåret 2021 har skatteverket fastställt taxeringsvärdet för föreningens byggnader till 35 280 000 kr. och marken till 21 600 000 kr. Det totala taxeringsvärdet är 56 880 000 kr. För småhus var den kommunala fastighetsavgiften 8 349 kr per bostadslägenhet under 2020, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Kuriren 26 (Obebyggd tomt)

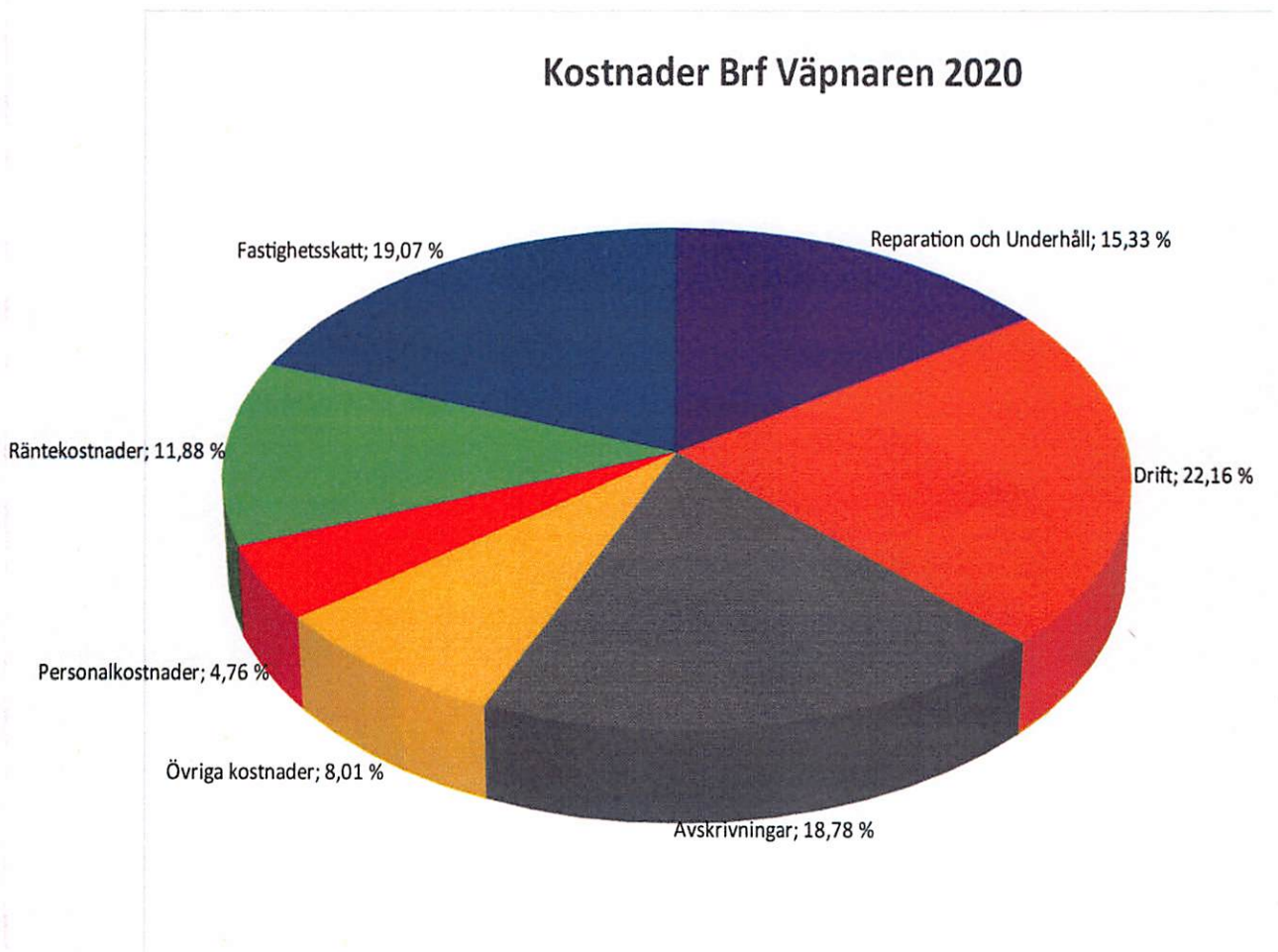
Taxeringsvärde för mark 2021 har skatteverket fastställt 1 826 000 kr.

### Kuriren 25 (Obebyggd tomt)

Taxeringsvärde för mark 2021 har skatteverket fastställt 1 751 000 kr.

## Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2020 enligt diagrammet nedan:



**UHP - Underhållsplan**

9  
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen har beslutat om en underhållsplan för 2020 som ser ut som följer:

		<b>Budget</b>
		<b>(tkr)</b>
<b>2020</b>		
<i>Mark/gård</i>		
4363	Byte av sand i sandlådor	2
4363	Lekutrustning	5
4363	Underhåll lekplats	4
<i>Utvändigt</i>		
4339	Underhåll, Olja,	5
4339	Deck, trappor, räcke	60
<i>Invändigt</i>		
4392	Besiktning av våtrum 24 lgh (var 2 år)	1
<i>VVS</i>		
4343	Spolning av gårdsbrunnar (var 3 året)	15
<i>EL</i>		
4344	Markbelysning byta lampor	20
<b>Total</b>		<b>111</b>

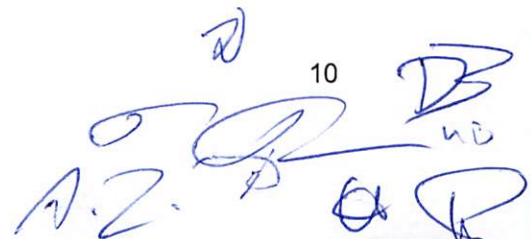
### Fondavsättningar

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fonden för underhåll göras enligt budgeterad underhållsplan. Därför föreslår styrelsen att 445 000 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 ljust på framtiden även om räntorna skulle stiga kraftigt. Föreningen har ett betyg A++ enligt mäklarsamfundet och Bostadsrättsföreningen kreditupplysning.

10





## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 652	1 677	1 671	1 672
Resultat efter finansiella poster	409	411	343	466
Förändring av underhållsfond	290	274	28	245
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	352	368	512	419
Soliditet %	40	39	38	37
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	618	618	616	613
Driftskostnad, kr / kvm	196	177	166	153
Ränta, kr / kvm	57	61	50	82
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	170	145	145
Lån, kr / kvm	6 418	6 491	6 564	6 637
Snittränta (%)	0,88	0,95	0,76	1,24

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>7 980 000</b>	<b>999 909</b>	<b>1 658 696</b>	<b>410 747</b>
Disposition enligt föreningsstämma			410 747	-410 747
Avsättning till underhållsfond		445 000	-445 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 472	155 472	
Årets resultat				407 709
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 980 000</b>	<b>1 289 437</b>	<b>1 779 915</b>	<b>407 709</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 069 443
Årets resultat före fondförändring	407 709
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-445 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 472
Summa över/underskott	2 187 624

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**2 187 624**

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

d

Handwritten signatures and initials, including "A.Z.", "B", "113", and "D".

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 613 952	1 613 952
Övriga rörelseintäkter	3	38 330	62 643
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 652 282</b>	<b>1 676 595</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-703 430	-722 764
Övriga externa kostnader	7	-99 650	-88 841
Personalkostnader	8	-59 198	-62 844
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-233 528	-231 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 095 806</b>	<b>-1 105 456</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>556 476</b>	<b>571 139</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 782	-160 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 722</b>	<b>-160 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>408 754</b>	<b>410 747</b>
Skatt på årets resultat		-1 045	-
<b>Årets resultat</b>		<b>407 709</b>	<b>410 747</b>

d

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "A.Z.A." and "K.B.".



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	25 958 278	26 189 285
Inventarier, maskiner och installationer	11	148 729	-
Summa materiella anläggningstillgångar		26 107 007	26 189 285
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långsiktiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		26 109 807	26 192 085
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 998	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 643	28 981
Summa kortfristiga fordringar		54 641	29 352
<b>Kortfristiga placeringar</b>	13	1 507 839	1 207 839
<b>Kassa och bank</b>	14	751 793	821 207
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 314 273	2 058 398
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		28 424 080	28 250 483

d

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "A.2.", "MS", and other illegible marks.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 980 000	7 980 000
Underhållsfond		1 289 437	999 909
Summa bundet eget kapital		9 269 437	8 979 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 779 915	1 658 696
Årets resultat		407 709	410 747
Summa fritt eget kapital		2 187 624	2 069 443
<b>Summa eget kapital</b>		11 457 061	11 049 352
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	16 568 581	16 758 445
Summa långfristiga skulder		16 568 581	16 758 445
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	189 864	189 864
Leverantörsskulder		16 214	12 565
Skatteskulder		12 064	53 537
Övriga skulder		-	373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	180 296	186 347
Summa kortfristiga skulder		398 438	442 686
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		28 424 080	28 250 483

d

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a signature.



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	555 431	571 139
Avskrivningar	233 528	231 007
	<b>788 959</b>	<b>802 146</b>
Erhållen ränta	60	8
Erlagd ränta	-147 782	-160 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>641 237</b>	<b>641 754</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-25 289	-948
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-44 248	13 608
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>571 700</b>	<b>654 414</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-151 250	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-451 250</b>	<b>-300 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-189 864	-189 864
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-189 864</b>	<b>-189 864</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-69 414</b>	<b>164 550</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>821 207</b>	<b>656 657</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>751 793</b>	<b>821 207</b>

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


  
 A. Z. D. B. G

## 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 613 952	1 613 952
<b>Summa</b>	<b>1 613 952</b>	<b>1 613 952</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	18 936	-
Vatten	15 147	62 187
Överlåtelseavgifter	2 346	-
Övriga intäkter	1 901	456
<b>Summa</b>	<b>38 330</b>	<b>62 643</b>

d

A. Z. [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 709	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 599	-
VA & sanitet, installationer	6 455	-
El, installationer	3 604	-
Huskropp	5 850	87 140
Övrigt	-	1 310
<b>Summa</b>	<b>35 217</b>	<b>88 450</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	66 471
VA & sanitet, installationer	9 975	-
Ventilation, installationer	-	70 844
Markytor	145 497	34 074
<b>Summa</b>	<b>155 472</b>	<b>171 389</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	237 146	229 946
Besiktningkostnader	13 375	-
Snöröjning	5 000	11 836
Förbrukningsmaterial	9 747	25 784
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	700
El	10 942	9 863
Vatten och avlopp	68 016	64 785
Avfallshantering	89 056	81 786
Försäkringar	19 752	18 995
Kabel-TV	18 677	18 230
Internet	41 030	-
Ersättningar till hyresgäster	-	1 000
<b>Summa</b>	<b>512 741</b>	<b>462 925</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resekostnader	1 100	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	303
Tele och post	1 650	2 580
Ekonomisk förvaltning	47 380	46 680
Övriga förvaltningskostnader	25 489	13 466
Revision	15 488	15 988
Bankkostnader	2 263	2 116
IT-tjänster	-	1 448
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 560	4 480
Övriga externa kostnader	1 720	1 780
<b>Summa</b>	<b>99 650</b>	<b>88 841</b>

d

Handwritten signatures and initials, including "A.Z.", "MB", and other illegible marks.



### Not 8 Personalkostnader

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga arvoden	1 182	1 380
Utbildning	-	3 031
<b>Summa</b>	<b>48 482</b>	<b>50 911</b>
Sociala avgifter	10 716	11 933
<b>Summa</b>	<b>59 198</b>	<b>62 844</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	231 007	231 007
Inventarier, maskiner och installationer	2 521	-
<b>Summa</b>	<b>233 528</b>	<b>231 007</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	27 204 837	27 204 837
-Mark	4 100 000	4 100 000
	<u>31 304 837</u>	<u>31 304 837</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>31 304 837</b>	<b>31 304 837</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 115 552	-4 884 545
	<u>-5 115 552</u>	<u>-4 884 545</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-231 007	-231 007
	<u>-231 007</u>	<u>-231 007</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 346 559</b>	<b>-5 115 552</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>25 958 278</b>	<b>26 189 285</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	21 858 278	22 089 285
Mark	4 100 000	4 100 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	39 024 000	39 024 000
Mark	24 077 000	24 077 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>63 101 000</b>	<b>63 101 000</b>

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b>Årets anskaffningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	151 250	-
	151 250	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	151 250	-
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 521	-
	-2 521	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	-2 521	-
<b>Redovisat värde</b>	148 729	-

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	51 643	28 981
<b>Summa</b>	<b>51 643</b>	<b>28 981</b>

## Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 207 839	907 839
-Tillkommande tillgångar	300 000	300 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 507 839</b>	<b>1 207 839</b>

<b>Noterade andelar</b>	Redovisat värde	Marknadsvärde
SEB fonder	1 507 839	1 531 141

## Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	840	830
Transaktionskonto Handelsbanken	437 480	805 505
Transaktionskonto SEB	313 472	14 872
<b>Summa</b>	<b>751 792</b>	<b>821 207</b>

d

AZ. 

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	189 864	189 864
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 568 581	16 758 445
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 758 445</b>	<b>16 948 309</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	16 758 445	16 948 309
<b>Summa</b>	<b>16 758 445</b>	<b>16 948 309</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,96 %	2024-06-28	6 628 549		189 864	6 438 685
SEB	0,67 %	2022-06-28	3 367 500		-	3 367 500
SEB	0,90 %	2023-05-28	5 852 260		-	5 852 260
SEB	0,82 %	2022-05-28	400 000		-	400 000
SEB	0,82 %	2022-05-28	700 000		-	700 000
<b>Summa</b>			<b>16 948 309</b>		<b>189 864</b>	<b>16 758 445</b>

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

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 162	61 110
Upplupna räntekostnader	811	821
Förutbetalda intäkter	84 433	88 497
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 500
Upplupna driftskostnader	17 390	20 419
<b>Summa</b>	<b>180 296</b>	<b>186 347</b>

### Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	22 284 000	22 284 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 284 000</b>	<b>22 284 000</b>

d



**Underskrifter**

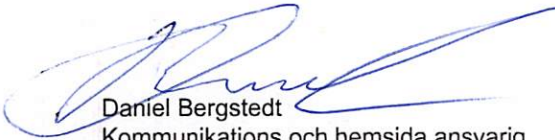
Huddinge 2021 - 02 - 12



Nick Perivolaris  
Ordförande



Staffann Dundeberg  
Vice ordförande och fastighetsansvarig



Daniel Bergstedt  
Kommunikations och hemsida ansvarig



Tony Telfkeholm  
Sekreterare



Mats Balksjö  
Fastighetsansvarig



Tomas Åkezon  
Ekonomiansvarigt



Alireza Zavareh  
Suppliant



Eeva Vestlund  
Suppliant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 05  
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 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  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå 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 2020 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.

U

### **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 5/3 2021



Carina Toresson



# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.