



Årsredovisning för Räkenskapsåret 2022

Bostadsrättsföreningen Våpnaren

Organisationsnummer 769601-1324

Segeltorp, Huddinge kommun

MS
@ JAD
N JA DR/AN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Föreningens bildande	4
Organisationsnummer	4
Föreningens ändamål	4
Fastigheter	4
Medlemmar	5
Styrelsen	5
Firmatecknare	5
Valberedning	6
Revisorer	6
Möten och sammanträden	6
Föreningsaktiviteter	6
Information	6
Policy och stadgar	6
Överlåtelse	7
Avtal	7
Besiktningar	7
Utförda underhållsarbete mm 2020	8
Trädgårdsgruppen	8
Ekonomisk förvaltning	8
Teknisk förvaltning	8
Väsentliga händelser under året	8
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	9
Ekonomi	
Årets resultat	10
Finansiellt	10
Föreningens förmögenhet	10
Fastighetsskatt	10
Kostnader	11
UHP – Underhållsplan	12
Fondavsättning	12
Styrelsens framtidsbedömning	12
Flerårsöversikt	13
Förändring i eget kapital	13
Resultatdisposition	13
Resultaträkning	14

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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

GO → MB AD
JA RW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väpnaren 769601–1324, får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 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.

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 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 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.

MB
AD
JH
GWH

Medlemmar

Föreningen har 44 registrerade medlemmar på 24 lägenheter och 2 inneboende hos medlemmar.

Styrelsen

På stämman i maj 2022 valdes följande ledamöter och suppleanter till styrelsen:

Till ordinarie ledamöter valdes:

Nick Perivolaris	ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2024
Tomas Åkezon	ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2024
Johan Hagström	ledamot (2 år) vald t.o.m. stämman maj 2024
Anna Dahlberg	ledamot (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2023

Kvarsittande ledamöter:

Mats Balksjö	nyvald ledamot 1 år (2023)
Eeva Vestlund	nyvald ledamot 1 år (2023)

Suppleanter:

Tomas Fläckman	nyvald (1år) vald t.o.m. stämman maj 2023
Tony Tefkeholm	omval (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2023

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2022 enligt följande:

Nick Perivolaris	Ordförande och avtalsansvarig
Mats Balksjö	Vice ordförande & fastighetsansvarig
Eeva Vestlund	Sekreterare
Anna Dahlberg	Kommunikation och ansvarig för hemsidan
Tomas Åkezon	Ekonomi
Johan Hagström	Fastighetsansvarig & gårdsansvarig
Nick Perivolaris och	Medlemsfrågor
Anna Dahlberg	Medlemsfrågor

Styrelsen kommer i samband med stämman 2023 få ett arvode om ett (1,25) prisbasbelopp dvs. 60 375 kr år 2022, 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, överlåtelse, godkännande av nya medlemmar och lån krävs signatur av två firmatecknare.



Valberedning

På stämman 2022 valdes, Calle Vackelin (sammankallande omvald) och Maria Tegner (omvald).

Revisorer

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

Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Juringe skolans matsal den 10 maj 2022.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året använt Teams webbaserad möteslokal och hos Tomas Fläckman, Våpnarevägen 31.

Föreningsaktiviteter

Under 2022 anordnades följande sociala aktiviteter för medlemmar och boende:

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

Information

Styrelsen arbetar aktivt för en öppen och tydlig kommunikation med medlemmar och boende kring föreningen och aktuella boendefrågor. De informationskanaler som används är mejl, föreningens hemsida brfvapnaren.bostadsrattarna.se/brf-vapnren-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 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 gästparkeringsplatser samt smärre språkliga justeringar.

Handwritten notes in blue ink: "SO", "→ MB AD", "H B W".

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.

Överlåtelser

Under året har tre överlåtelser skett. Lägenhet 63 har bytt ägare. Mats och Therese Balksjö lämnar föreningen vid slutet av maj 2023 och nya medlemmar Carl och Cecilia Wesslén har godkänts som medlemmar i föreningen. Lägenhet 67 har bytt ägare. Alireza Zavareh och Afrouz Shirian har lämnat föreningen och nya medlemmar Mansing och Preeti Bhor har godkänts som medlemmar i föreningen. Lägenhet 27 har bytt ägare. Mikael Kudrén och Katrin Hargbäck lämnar föreningen vid slutet av mars 2023 och nya medlemmar Derya och Ayman Ammouri har godkänts som medlemmar i föreningen. Föreningen välkomnar samtliga nya ägare till Brf Väpnaren.

Avtal

Avtal med Comhem har förlängts med ytterligare ett år.

Våra avtal med SRV och Vattenfall fortsätter att löpa detta år också.

Avtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB löper tillsvidare.

Avtal med försäkringsbolaget Trygg Hansa löper tillsvidare.

Avtal med Bahnhof har upprättats och löper tillsvidare. Avtalet är bundet i tre år och där efter är det löpande.

Avtal med revisionsbyrå HQV Stockholm AB.

Besiktningar

Under sensvåren genomfördes den årliga besiktningen av:

- Entrétrappor och trappor mellan husen.
- Entrédörrar och övriga dörrar.
- Fönster och fönsterbleck.
- Altaner och räcke.
- Samtliga våtrum har besiktigats.
- Carport och bärande limträbalkar.
- Puts på källarväggar.
- Lekstugan och lekplatsen.
- OVK-besiktning av samtliga lägenheter har genomförts.
- Samtliga brandvarnare har besiktigats utan anmärkningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SO", "H", "Ru", and "AD".

- Föreningen har genomfört en besiktning av samtliga yttertak med ett utförligt protokoll på respektive tak.

Utfört underhållsarbete

- Utvändiga trappor, altaner, räckesöverliggare har reparerats enligt besiktningssprotokoll.
- Utvändiga trappor har oljats in under vårens städdag.
- Samtliga altaner har oljats av respektive lägenhetsinnehavare.
- Föreningen har rensat samtliga hängrännor från löv.

Trädgårdsgruppen

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

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

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen för bostadsrättsföreningen Våpnaren.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5,5 % (308 kr. per lägenhet) från och med 2023-01-01.

Föreningen har betalat ut det kortfristiga lånet på 150 000 kr som togs för att förstärka finansieringen av målningsarbete som genomfördes 2021.

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

Föreningen har genomfört en stor yttertaksbesiktning med anmärkningar på samtliga fastigheter. Dessa ska åtgärdas under våren 2023.

Föreningen har genomfört ett stor OVK besiktning av samtliga lägenheter. Samtliga anmärkningar enligt protokollet ska åtgärdas senast slutet av februari 2023 och en efterbesiktning ska genomföras under mars månad 2023.

Föreningen har förnyat det lån på 3,367 milj. kr som löpte ut den 28 juni 2022 med en ränta på 3,83% och fast i fyra år. Lånen ligger på Handelsbanken Stads Hypotekskassan

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgift för år 2023.

Styrelsen kommer att upphandla en takentreprenör för att åtgärda samtliga anmärkningar enligt besiktningsprotokollet som genomfördes 2022

En OVK (Obligatoriskt Ventilations Kontroll) har genomförts och samtliga lägenheter har fått anmärkningar som kommer att åtgärdas under januari/februari månad 2023

I februari kommer föreningen att få reglering av värme i lägenheten genom att samtliga lägenheter kommer att få en termostat/värmereglering inne i lägenheten och inte som det är idag att givaren till undercentralen ligger på ytterfasaden mot norr. Den inre värmegivaren kommer SFAB att installera och försörja föreningen med.



AD
MD
29
H
B

Ekonomi

Årets resultat

Resultatet för år 2022 blev 386 590 kr.

Finansiellt

Under året har styrelsen bevakat räntekostnaderna för våra lån. Räntekostnaderna följde budget. Den 1 juni 2019 har lån 1 och 2 hos SEB bundits till följande räntesatser. Lån 3 har omlagts 2022 hos SEB till bunden ränta på två år. Lån 4 har omlagts 2022 till Handelsbanken med bunden ränta i fyra år.

1. Lån 6,486 milj. SEB	5 år	0,96 %	Löper ut den 28 juni 2024
2. Lån 5,852 milj. SEB	4 år	0,90 %	Löper ut den 28 juni 2023
3. Övriga lån (0,4+0,7 milj.) SEB	2 år	2,94%	Löper ut den 28 juni 2024
4. Lån 3,367 milj. Handelsbanken	4 år	3,83 %	Löper ut den 28 juni 2026

Totalt har vi amorterat 339 864 kr på lånen under 2022.

Lånet som har varit 6 248 821 är vid årets slut 2022 amorterat ner till 6 058 957.

Föreningens förmögenhet

Föreningens totala tillgångar uppgick till 26,55 mkr vid slutet av 2022, skulderna uppgick till totalt 16,75 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet var 9,80 mkr.

Fastighetsskatt

Kuriren 15 (12 parhus 24 lägenheter)

För taxeringsåret 2022 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 8 874 kr per bostadslägenhet under 2022, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Kuriren 26 (Obebyggd tomt)

Taxeringsvärde för mark 2022 har skatteverket fastställt 1 826 000 kr.

Kuriren 25 (Obebyggd tomt)

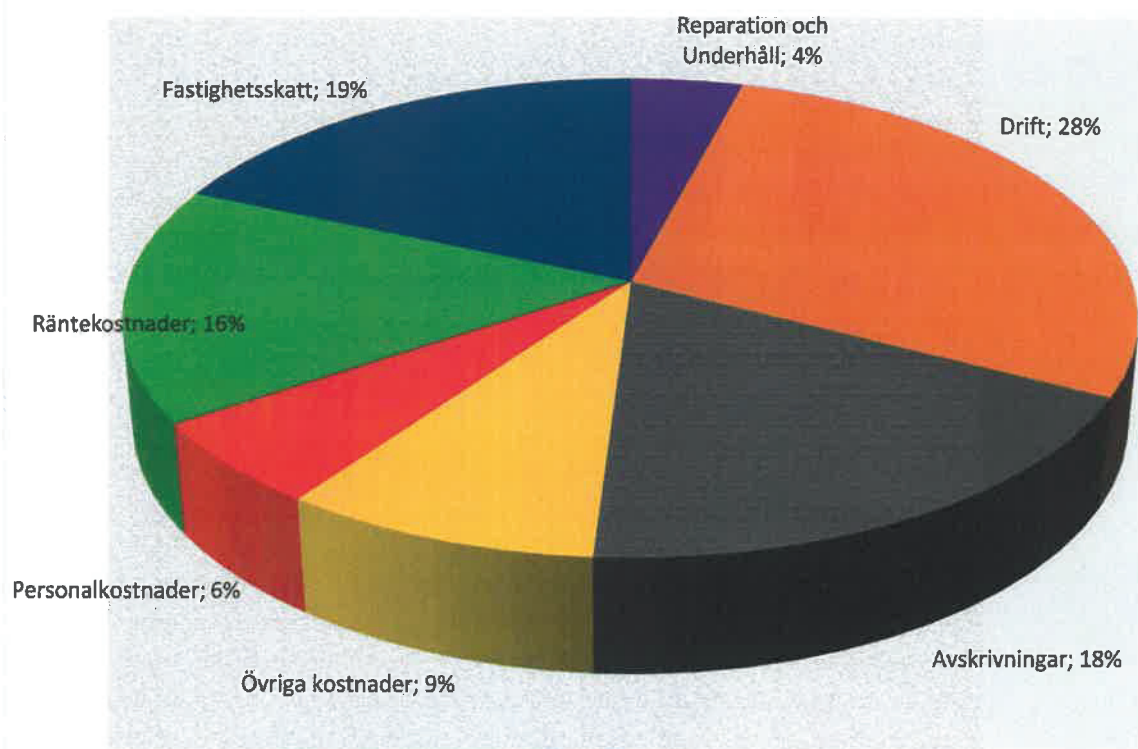
Taxeringsvärde för mark 2022 har skatteverket fastställt 1 751 000 kr.

MO AD
→
A BW

Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2022 enligt diagrammet nedan

Kostnader Brf Våpnaren 2022



MB AD
2022
JH RW

UHP - Underhållsplan

Styrelsen har beslutat om en underhållsplan för 2022 enligt nedan:

Underhållsplan Brf. Väpnaren

Uppdaterad 2022-12-22

2022		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,	5	0	-5
4339	Deck trappor, räcke	50	0	-50
0	0	0	0	0
Invändigt				
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
VVS				
4343	OVK (Var 6 år)	50	0	-50
0	0	0	0	0
EL				
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
Styr och regler				
0	0	0	0	0
		112	0	-112

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 Bostadsrättsföreningen kreditupplysning.

EO MO JJ AD
H Bw

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 696	1 692	1 652	1 677
Resultat efter finansiella poster	360	-2 018	409	411
Förändring av underhållsfond	-	-1 289	290	274
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	279	-508	352	368
Sparande, kr / kvm	260	-	-	-
Soliditet %	37	36	40	39
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	618	618	618	618
Driftskostnad, kr / kvm	241	226	196	177
Energikostnad, kr / kvm	36	-	-	-
Ränta, kr / kvm	81	56	57	61
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	153	170	170	170
Lån, kr / kvm	6 273	6 403	6 418	6 491
Räntekänslighet (%)	10	-	-	-
Snittränta (%)	1,30	0,87	0,88	0,95

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.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 980 000	-	3 477 062	-2 043 927
Disposition enligt föreningsstämma			-2 043 927	2 043 927
Årets resultat				386 590
Vid årets slut	7 980 000	-	1 433 135	386 590

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 433 135
Årets resultat före fondförändring	386 590
Summa över/underskott	1 819 725

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-400 000
lanspråktagande av underhållsfond	45 841
Att balansera i ny räkning	1 465 566

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

Styrelsen
2022-09-20
Styrelsen

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 613 952	1 613 952
Övriga rörelseintäkter	3	81 739	78 472
Summa rörelseintäkter		1 695 691	1 692 424
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-683 238	-3 167 868
Övriga externa kostnader	7	-117 792	-142 209
Personalkostnader	8	-76 444	-76 235
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-246 133	-246 131
Summa rörelsekostnader		-1 123 607	-3 632 443
Rörelseresultat		572 084	-1 940 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		435	67 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 505	-145 891
Summa finansiella poster		-212 070	-78 377
Resultat efter finansiella poster		360 014	-2 018 396
Skatt på årets resultat		26 576	-25 531
Årets resultat		386 590	-2 043 927

MB


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	25 496 264	25 727 272
Inventarier, maskiner och installationer	11	118 479	133 604
Summa materiella anläggningstillgångar		25 614 743	25 860 876
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		25 617 543	25 863 676
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 896	12 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 860	53 798
Summa kortfristiga fordringar		78 756	66 334
Kassa och bank	13	849 964	529 552
Summa omsättningstillgångar		928 720	595 886
SUMMA TILLGÅNGAR		26 546 263	26 459 562

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "MB" and "H".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 980 000	7 980 000
Summa bundet eget kapital		7 980 000	7 980 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 433 135	3 477 061
Årets resultat		386 590	-2 043 927
Summa fritt eget kapital		1 819 725	1 433 134
Summa eget kapital		9 799 725	9 413 134
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	10 336 593	11 911 217
Summa långfristiga skulder		10 336 593	11 911 217
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 042 124	4 807 364
Leverantörsskulder		85 677	38 748
Skatteskulder		20 496	41 795
Övriga skulder		-	573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	261 648	246 731
Summa kortfristiga skulder		6 409 945	5 135 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 546 263	26 459 562

MS
AD
H

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	598 660	-1 965 549
Avskrivningar	246 133	246 131
	844 793	-1 719 418
Erhållen ränta	435	67 514
Erlagd ränta	-212 505	-145 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	632 723	-1 797 796
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 422	-11 693
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	39 975	119 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	660 276	-1 690 216
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av finansiella tillgångar	-	1 507 839
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 507 839
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 367 500	500 000
Amortering av låneskulder	-3 707 364	-539 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-339 864	-39 864
Årets kassaflöde	320 412	-222 241
Likvida medel vid årets början	529 552	751 793
Likvida medel vid årets slut	849 964	529 552

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

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

Q MO AD
22
H Gu

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 613 952	1 613 952
Summa	1 613 952	1 613 952

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	75 744	75 743
Överlåtelseavgifter	3 588	1 183
Övriga intäkter	2 407	1 546
Summa	81 739	78 472

MB
AD
N
H
Q
W

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	25 804
EI, installationer	9 240	-
Summa	9 240	25 804

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	45 841	-
VA & sanitet, installationer	-	33 282
Huskropp, fasader	-	2 517 870
Summa	45 841	2 551 152

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskatt/-avgift	247 746	241 346
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	11 250
Besiktningkostnader	47 500	2 188
Förbrukningsinventarier	-	5 214
Förbrukningsmaterial	19 583	32 115
EI	15 736	11 157
Vatten och avlopp	77 892	72 804
Avfallshantering	99 299	96 961
Försäkringar	25 318	23 352
Kabel-TV	19 483	18 925
Internet	75 600	75 600
Summa	628 157	590 912

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 982	-
Kontorsmateriel och trycksaker	534	2 424
Tele och post	2 917	2 550
Ekonomisk förvaltning	50 796	48 564
Övriga förvaltningskostnader	24 671	14 601
Revision	16 950	17 063
Självrisker vid skada	-	48 836
Bankkostnader	2 557	2 197
IT-tjänster	572	614
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 710	4 660
Övriga externa kostnader	1 103	700
Summa	117 792	142 209

MS AD
2/9
H P W

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	60 375	59 500
Övriga arvoden	-	1 428
Utbildning	2 463	-
Summa	62 838	60 928
Sociala avgifter	13 606	15 307
Summa	76 444	76 235

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	231 008	231 006
Inventarier, maskiner och installationer	15 125	15 125
Summa	246 133	246 131

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	27 204 837	27 204 837
-Mark	4 100 000	4 100 000
	31 304 837	31 304 837
Utgående anskaffningsvärden	31 304 837	31 304 837
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 577 565	-5 346 559
	-5 577 565	-5 346 559
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-231 008	-231 006
	-231 008	-231 006
Utgående avskrivningar	-5 808 573	-5 577 565
Redovisat värde	25 496 264	25 727 272
Varav		
Byggnader	21 396 264	21 627 272
Mark	4 100 000	4 100 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	35 280 000	35 280 000
Mark	25 177 000	25 177 000
Totalt taxeringsvärde	60 457 000	60 457 000

60 457 000
20
H B W

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	151 250	151 250
	151 250	151 250
Utgående anskaffningsvärden	151 250	151 250
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 646	-2 521
	-17 646	-2 521
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 125	-15 125
	-15 125	-15 125
Utgående avskrivningar	-32 771	-17 646
Redovisat värde	118 479	133 604

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	59 860	53 798
Summa	59 860	53 798

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	840	840
Transaktionskonto Handelsbanken	836 191	513 999
Transaktionskonto SEB	12 933	14 713
Summa	849 964	529 552

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 042 124	4 807 364
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 336 593	11 911 217
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 378 717	16 718 581

AD
MS
JH
B

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	16 378 717	16 718 581
Summa	16 378 717	16 718 581

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,96 %	2024-06-28	6 248 821	-	189 864	6 058 957
SEB	-	2022-06-28	3 367 500	-	3 367 500	-
SEB	0,90 %	2023-05-28	5 852 260	-	-	5 852 260
SEB	2,94 %	2024-05-28	400 000	-	-	400 000
SEB	2,94 %	2024-05-28	700 000	-	-	700 000
SEB	-	2022-09-21	150 000	-	150 000	-
Handelsbanken	3,83 %	2026-06-30	-	3 367 500	-	3 367 500
Summa			16 718 581	3 367 500	3 707 364	16 378 717

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	79 345	78 195
Upplupna räntekostnader	795	810
Förutbetalda intäkter	142 508	129 929
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 300
Upplupna driftskostnader	22 000	21 497
Summa	261 648	246 731

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	22 284 000	22 284 000
Summa ställda säkerheter	22 284 000	22 284 000

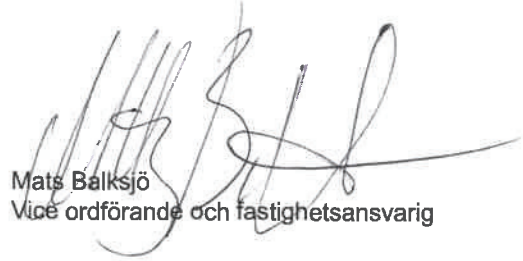
Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a date-like mark.

Underskrifter

Huddinge 2023 -02-08



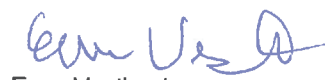
Nick Perivolaris
Ordförande



Mats Balksjö
Vice ordförande och fastighetsansvarig



Tomas Åkezon
Ekonomiansvarigt



Eeva Vestlund
Sekreterare



Johan Hagström
Fastighetsansvarig



Anna Dahlberg
Kommunikationsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -02-14



Lena Normann
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Våpnaren
Org.nr 769601-1324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Våpnaren för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-06 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

- misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 februari 2023

Lena Normann
Auktoriserad revisor