

Brf Väpnaren
Org.nr: 769601-1324



Årsredovisning för Räkenskapsåret 2021

Bostadsrättsföreningen Väpnaren

Organisationsnummer 769601-1324

Segeltorp, Huddinge kommun

HB 1 GA
ZC RB

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Föreningens bildande	3
Organisationsnummer	3
Föreningens ändamål.....	3
Fastigheter	3
Medlemmar	3
Styrelsen.....	4
Firmatecknare.....	4
Valberedning	4
Revisorer	5
Möten och sammanträden	5
Föreningsaktiviteter.....	5
Information.....	5
Policy och stadgar	5
Överlåtelse	5
Avtal	6
Besiktningar	6
Utförda underhållsarbete mm 2020.....	6
Trädgårdsgruppen.....	6
Ekonomisk förvaltning.....	7
Teknisk förvaltning	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	7
Ekonomi	8-20
Årets resultat.....	8
Finansiellt.....	8
Föreningens förmögenhet.....	8
Fastighetsskatt	9
Kostnader	9
UHP – Underhållsplan	9
Styrelsens framtidsbedömning.....	10
Underskrifter	21

MB

2

GA

2

GA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väpnaren 769601–1324, får härmed avger årsredovisning för 2021

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 Bredablicks 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.

U

410 3
↗
R

Medlemmar

Föreningen har 43 registrerade medlemmar på 24 lägenheter och 3 stycken inneboende hos medlemmar.

Styrelsen

På stämman i maj 2021 valdes följande ledamöter och suppleanter till styrelsen:

Till ordinarie ledamöter valdes:

Mats Balksjö	nyvald ledamot 2 år (2023)
Daniel Bergstedt	nyvald ledamot 2 år (2023)
Eeva Vestlund	nyvald ledamot 2 år (2023)

Kvarsittande ledamöter:

Nick Perivolaris	ledamot (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2022
Tomas Åkezon	ledamot (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2022

Suppleanter:

Anna Dahlberg	nyvald (1år) vald t.o.m. stämman maj 2022
Tony Tefkeholm	omval (1 år) vald t.o.m. stämman maj 2022

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2021 enligt följande:

Nick Perivolaris	Ordförande och avtalsansvarig
Mats Balksjö	Vice ordförande & fastighetsansvarig
Eeva Vestlund	Sekreterare
Daniel Bergstedt	Kommunikation och ansvarig för hemsidan
Tomas Åkezon	Ekonomi
Nick Perivolaris och Daniel Bergstedt Medlemsfrågor	

Daniel Bergstedt har lämnat sin plats till förfogande som ledamot i styrelsen den sista november 2021 på grund av de har köpt ett hus. Daniel Bergstedt och familjen lämnad föreningen den 22 december 2021

På stämman 2021 beslutades att höja styrelsearvode till 1,25% av prisbasbelopp dvs. 59 500 kr år 2021, 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 2021 valdes, Calle Vackelin (sammankallande omvald), Tomas Dur Fläckman (omvald) och Maria Tegner nyvald.

1

MB

4

⊗

→

⊗

Revisorer

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

Möten och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Juringe skolans matsal den 11 maj 2021.
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
Styrelsen har under året använt Teams webbaserad möteslokal.

Föreningsaktiviteter

Under 2021 anordnades följande sociala aktiviteter för medlemmar och boende:

- **Vårstädning** – medlemmar och boende hjälptes att vårstäda gården och gemensamma ytor samt utföra årligt underhåll på trappor med mera. Städningen avslutades med gemensam korvgrillning.
- **Höststädning** – medlemmar och boende hjälptes 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 <https://brfvapnaren.bostadsratterna.se/brf-vapnaren-i-segeltorp> information i brevlådan och anslagstavlan på sophuset. Informationen på hemsidan utökas och uppdateras kontinuerligt.

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

Policy och stadgar

Förslaget till uppdaterade stadgar från 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 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

d

MD

5

→

Q

Q

Överlåtelse

Under året har två överlåtelse skett. Lägenhet 45 har bytt ägare. Staffan och Inger Dundeberg har lämnat föreningen och nya medlemmar Shayar Al-Kamsie och Helene Alkhamisi har godkänts som medlem i föreningen. Lägenhet 57 har bytt ägare. Daniel Bergstedt och Sandra Dovärn har lämnat föreningen och nya medlemmar Mikael Kordelius och Veronica Wiklund har godkänts som medlem i föreningen. Föreningen välkomnar Shayar, Helene, Mikael och Veronica 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

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 och lekplatsen.
- Samtliga el-centraler har besiktigats och ett lägesprotokoll har tagits fram för respektive lägenhet.

Utfört underhållsarbete

- Utvändiga trappor, altaner, räckesöverliggare har reparerats enligt besiktningsprotokoll. Utvändiga trappor har oljats in under vårens städdag.
- Samtliga altaner har oljats av respektive lägenhetsinnehavare.
- Föreningen har köpt in en ny kanttrimmer för buskage.
- Föreningen har rensat samtliga hängrännor från löv.
- En ny förvaringslåda har anskaffats för leksaker till lekplatsen.
- Föreningen har köpt in en ny batteridriven gräsklippare och kanttrimmer.

✓

MJD 6
R
Q

Brf Väpnaren

Org.nr: 769601-1324

- Samtliga gårdsbrunnar har slamsugits och samtliga lägenhets golvbrunnar har hög trycksspolats enligt UHP
- Föreningen har anlitat Renew Service AB att måla samtliga hus i föreningen. Detta arbete påbörjades i mitten av juni och avslutades i mitten av september. Arbetet genomfördes med ett bra resultat och samtliga hus har fått en ny målad fasad.

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.

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

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

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen för bostadsrättsföreningen Väpnaren.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna år 2021.

T Jansson Elbesiktningar har genomfört en besiktning av samtliga el-centraler eftersom en brand uppstod i en av lägenhets el-central. Ett protokoll av samtliga el-centraler har tagits fram och det visar sig att över 90% av el-centraler är i bra skikt. De som har brister kommer att åtgärdas till våren 2022.

Styrelsen har upphandlat en målningsentreprenör för målning av våra fasader

Samtliga hus har målats med ett väldigt bra resultat. Totalkostnader för målningsarbete inklusive moms var 2 417 500 kr.

Föreningen har tagit ett kortfristigt lån på 150 000 kr. för att säkerställa att betalning för målningsarbetet genomfördes utan att riskera en bra likviditet för föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att **inte** höja månadsavgift för år 2022.

Styrelsen ska försöka lösa ut den lånen på 150 000 under 2022.

Vid början av juni ska samtliga värmecentraler besiktigas och felaktigheter kommer att justeras.

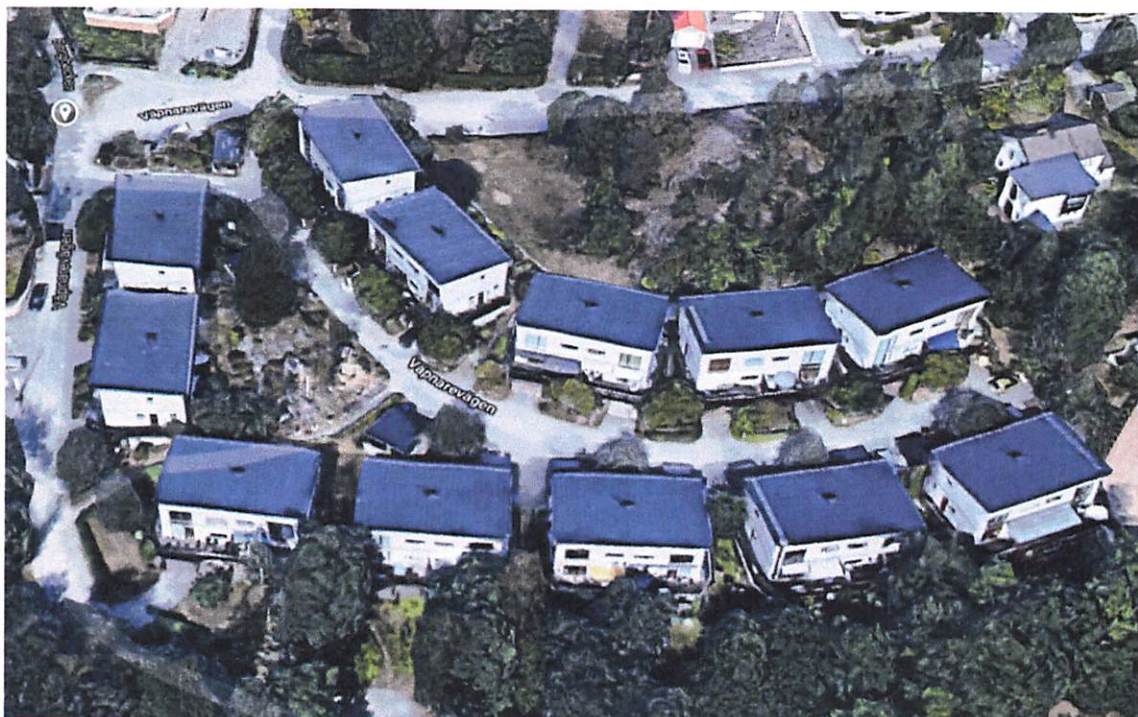
d

MB 7

☺
☺

I samband med detta ska styrelsen undersöka om värmereglering av värmecentraler kan utföras inifrån lägenheten.

Till våren kommer styrelsen att genomföra ett ytskikts besiktning av samtliga badrum och brunnar. I samband med detta kommer styrelsen att inspektera brandvarnare i samtliga lägenheter.



Ekonomi

Årets resultat

Resultatet för år 2021 blev negativt med 2 059 566 kr.

Finansiellt

Under året har styrelsen bevakat räntekostnaderna för våra lån. Räntekostnaderna följde budget. Den 1 jun 2019 har samtliga lån 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 539 864 kr på lånen under 2021.

Lånet som har varit 6,486 milj. är vid årets slut 2021 amorterats ner till 6 248 821

Föreningen har tagit ytterligare ett lån på 0 000 kr med rörligt ränta på 0,74% vid årets slut 2021

Föreningens förmögenhet

Föreningens totala tillgångar uppgick till 26,46 mkr vid slutet av 2021, skulderna uppgick till totalt 17,06 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet var 9,4 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 8 524 kr per bostadslägenhet under 2021, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Kuriren 26 (Obebyggd tomt)

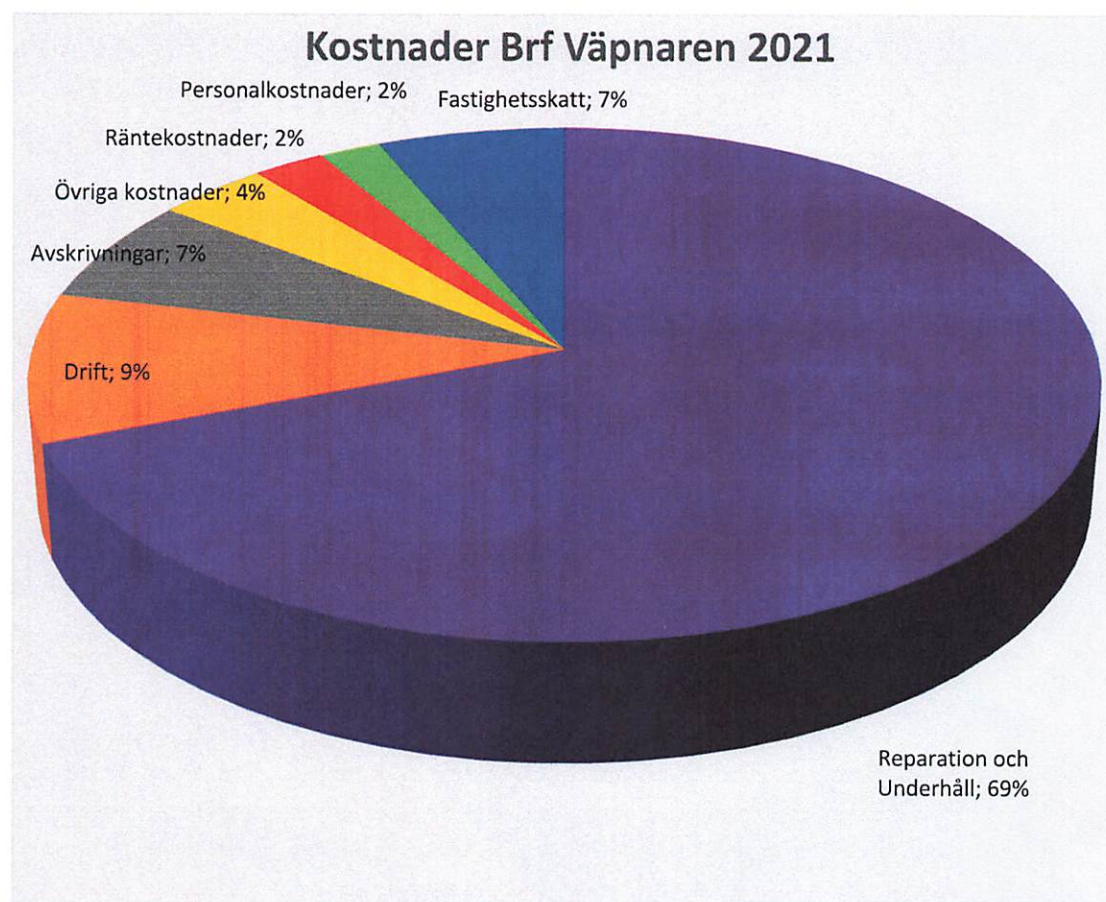
Taxeringsvärde för mark 2022 har skatteverket fastställt 1 826 000 kr.

Kuriren 25 (Obebyggd tomt)

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

Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2021 enligt diagrammet nedan:



d

9 MO
2 Q

UHP - Underhållsplan

Styrelsen har beslutat om en underhållsplan för 2021 enligt nedan:

<u>2021</u>		Budget (tkr)
<i>Mark/gård</i>		
4363	Byte av sand i sandlådor	2
4363	Lekutrustning	5
<i>Utvändigt</i>		
4339	Underhåll, Olja,	5
4339	Däck, trappor, räcke	20
4339	Målning av husfasaden	2 400 000
<i>Invändigt</i>		
4392	-	0
<i>VVS</i>		
4343	Spolning av LGH brunnar	45
<i>EL</i>		
4344	Besiktning av el-centraler	60
<i>Styr och regler</i>		
4342	Besiktning av Värmecentraler	35
Total		2 400 172

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 ljusst på framtiden även om räntorna skulle stiga kraftigt. Föreningen har ett betyg A++ enligt mäklarsamfundet och Bostadsrättsföreningen kreditupplysning.

✓

CO 10 MB
R Q

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 692	1 652	1 677	1 671
Resultat efter finansiella poster	-2 018	409	411	343
Förändring av underhållsfond	-1 289	290	274	28
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-508	352	368	512
Soliditet %	36	40	39	38
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	618	618	618	616
Driftskostnad, kr / kvm	226	196	177	166
Ränta, kr / kvm	56	57	61	50
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	170	170	145
Lån, kr / kvm	6 403	6 418	6 491	6 564
Snittränta (%)	0,87	0,88	0,95	0,76

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>
Vid årets början	7 980 000	1 289 437	1 779 915	407 709
Disposition enligt föreningsstämma			407 709	-407 709
Avsättning till underhållsfond		445 000	-445 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 734 437	1 734 437	
Årets resultat				-2 043 927
Vid årets slut	7 980 000	-	3 477 061	-2 043 927

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 187 624
Årets resultat före fondförändring	-2 043 927
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-445 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 734 437
Summa över/underskott	1 433 134

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 433 134**

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

d

VN
Z
P

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 613 952	1 613 952
Övriga rörelseintäkter	3	78 472	38 330
Summa rörelseintäkter		1 692 424	1 652 282
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 167 868	-703 430
Övriga externa kostnader	7	-142 208	-99 650
Personalkostnader	8	-76 235	-59 198
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-246 131	-233 528
Summa rörelsekostnader		-3 632 442	-1 095 806
Rörelseresultat		-1 940 018	556 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 514	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 891	-147 782
Summa finansiella poster		-78 377	-147 722
Resultat efter finansiella poster		-2 018 395	408 754
Skatt på årets resultat		-25 531	-1 045
Årets resultat		-2 043 927	407 709

U

2 MD
→
B
P

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	25 727 272	25 958 278
Inventarier, maskiner och installationer	11	133 604	148 729
Summa materiella anläggningstillgångar		25 860 876	26 107 007
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		25 863 676	26 109 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 536	2 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 798	51 643
Summa kortfristiga fordringar		66 334	54 641
Kortfristiga placeringar	13	-	1 507 839
Kassa och bank	14	529 552	751 793
Summa omsättningstillgångar		595 886	2 314 273
SUMMA TILLGÅNGAR		26 459 562	28 424 080

0

MB
Z
Q

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 980 000	7 980 000
Underhållsfond		-	1 289 437
Summa bundet eget kapital		7 980 000	9 269 437
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 477 061	1 779 915
Årets resultat		-2 043 927	407 709
Summa fritt eget kapital		1 433 134	2 187 624
Summa eget kapital		9 413 134	11 457 061
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	11 911 217	16 758 445
Summa långfristiga skulder		11 911 217	16 758 445
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	4 807 364	-
Leverantörsskulder		38 748	16 214
Skatteskulder		41 795	12 064
Övriga skulder		573	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	246 731	180 296
Summa kortfristiga skulder		5 135 211	208 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 459 562	28 424 080

0

MD
Z
B

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 965 549	555 431
Avskrivningar	246 131	233 528
	<u>-1 719 418</u>	<u>788 959</u>
Erhållen ränta	67 514	60
Erlagd ränta	-145 892	-147 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>-1 797 796</u>	<u>641 237</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 693	-25 289
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	119 273	-44 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-1 690 216</u>	<u>571 700</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-151 250
Förvärv av finansiella tillgångar	1 507 839	-300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>1 507 839</u>	<u>-451 250</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	500 000	-
Amortering av låneskulder	-539 864	-189 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-39 864</u>	<u>-189 864</u>
Årets kassaflöde	<u>-222 241</u>	<u>-69 414</u>
Likvida medel vid årets början	<u>751 793</u>	<u>821 207</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>529 552</u>	<u>751 793</u>

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

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

d

→ MUGA
R

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 613 952	1 613 952
Summa	1 613 952	1 613 952

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	75 744	18 935
Vatten	-	15 147
Överlåtelseavgifter	1 183	2 346
Övriga intäkter	1 545	1 902
Summa	78 472	38 330

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 804	1 709
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	17 599
VA & sanitet, installationer	-	6 455
El, installationer	-	3 604
Huskropp	-	5 850
Summa	25 804	35 217

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
VA & sanitet, installationer	33 282	9 975
Huskropp, fasader	2 517 870	-
Markytor	-	145 497
Summa	2 551 152	155 472

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetskatt/-avgift	241 346	237 146
Fastighetsförvaltning utöver avtal	11 250	-
Besiktningkostnader	2 188	13 375
Snöröjning	-	5 000
Förbrukningsinventarier	5 214	-
Förbrukningsmaterial	32 115	9 747
El	11 157	10 942
Vatten och avlopp	72 804	68 016
Avfallshantering	96 961	89 056
Försäkringar	23 352	19 752
Kabel-TV	18 925	18 677
Internet	75 600	41 030
Summa	590 912	512 741

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resekostnader	-	1 100
Kontorsmateriel och trycksaker	2 424	-
Tele och post	2 550	1 650
Ekonomisk förvaltning	48 564	47 380
Övriga förvaltningskostnader	14 601	25 489
Revision	17 063	15 488
Självrisker vid skada	48 836	-
Bankkostnader	2 197	2 263
IT-tjänster	613	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 560
Övriga externa kostnader	700	1 720
Summa	142 208	99 650

d

Z/MD
28

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	59 500	47 300
Övriga arvoden	1 428	1 182
Summa	60 928	48 482
Sociala avgifter	15 307	10 716
Summa	76 235	59 198

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	231 006	231 007
Inventarier, maskiner och installationer	15 125	2 521
Summa	246 131	233 528

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
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>
Utgående anskaffningsvärden	31 304 837	31 304 837
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 346 559	-5 115 552
	<u>-5 346 559</u>	<u>-5 115 552</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-231 006	-231 007
	<u>-231 006</u>	<u>-231 007</u>
Utgående avskrivningar	-5 577 565	-5 346 559
Redovisat värde	25 727 272	25 958 278
Varav		
Byggnader	21 627 272	21 858 278
Mark	4 100 000	4 100 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	35 280 000	39 024 000
Mark	25 177 000	24 077 000
Totalt taxeringsvärde	60 457 000	63 101 000

Handwritten notes: A blue checkmark and the letters "MP" and "R" are visible in the bottom right corner of the page.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	151 250	-
	151 250	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	151 250
	-	151 250
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	151 250	151 250
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 521	-
	-2 521	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 125	-2 521
	-15 125	-2 521
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-17 646	-2 521
 Redovisat värde	133 604	148 729

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	53 798	51 643
Summa	53 798	51 643

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 507 839	1 207 839
-Tillkommande tillgångar		300 000
- Avgående tillgångar	-1 507 839	
Redovisat värde vid årets slut	-	1 507 839

Noterande andelar

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	840	840
Transaktionskonto Handelsbanken	513 999	437 480
Transaktionskonto SEB	14 713	313 472
Summa	529 552	751 793

U

→ MB
R

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 807 364	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 911 217	16 568 581
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 718 581	16 568 581

Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	16 718 581	16 758 445
Summa	16 718 581	16 758 445

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,96 %	2024-06-28	6 438 685	-	189 864	6 248 821
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
SEB	0,74%	2022-10-28	-	500 000	350 000	150 000
Summa			16 758 445	500 000	539 864	16 718 581

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 195	62 162
Upplupna räntekostnader	810	811
Förutbetalda intäkter	129 929	84 433
Upplupna revisionsarvoden	16 300	15 500
Upplupna driftskostnader	21 497	17 390
Summa	246 731	180 296

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	22 284 000	22 284 000
Summa ställda säkerheter	22 284 000	22 284 000

U

Handwritten signature and initials.

Underskrifter

Huddinge 2022-03-01



Nick Perivolaris
Ordförande



Mats Balksjö
Vice ordförande och fastighetsansvarig



Tomas Åkezon
Ekonomiansvarigt



Eeva Västlund
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-06
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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
revisionsssed 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 2021 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 6 / 4 2022

Carina Toresson