

Styrelsen för Brf Väpnaren i Kristianstad, 738200-6265, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2020 - 31/12 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Herder 14 och 15, vilka innehåller 83 st bostadsrättslägenheter, 1 lokal och 83 st parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

- 2020 06 16	2020 06 16 -	
Ingrid Almgren	Ingrid Almgren	ordförande
Jan-Åke Skoglund	Jan-Åke Skoglund	v ordförande
Ewa Johannesson	Ewa Johannesson (-200919)	ledamot
Gudrun Gustavsson	Gudrun Gustavsson	ledamot
	Philip Lundqvist	ledamot

Suppleanter har varit:

Inger Jönsson Inger Jönsson
Karl-Gunnar Mårtensson Karl-Gunnar Mårtensson

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jan-Åke Skoglund och Gudrun Gustavsson, ordinarie ledamöter, samt suppleanten Inger Jönsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Johan Törnquist med Bengt Nilsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Johansson och Ingrid Nilsson

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Ekonomiska förvaltare har varit Ulf Johansson och Anders Ahlbin.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Samhall AB.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 r o k 16 st 2 r o k 52 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 5 915 m² och lokalytan är 17 m².

Medlemsinformation

Under året har 13 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 97 st och vid årets slut 98 st.

Uthyrning

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st föreningslokal
Föreningslokalen redovisas under egen rubrik i noterna.

Årsbesiktning

Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 29 april 2020.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan. I planen framgår det periodiska underhållet på 10, 20 och 30 år, samt vilka åtgärder som ska utföras och vilka kostnader det medför.
Periodiskt underhåll för de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 1 206 000 kronor årligen.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts varav speciellt kan nämnas:

Byte dagvattenledning

Renovering källare

Rensning samt service av samtliga fläktaggregat

Planerade underhåll år 2021 och framöver

Planering inför stambyte

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2020-01-01.

Styrelsen har beslutat om höjning av avgifterna med 2% fr o m 2021-01-01.

Nyckeltal i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	4 282	4 524	4 156	4 175	4 152
Resultat	-613	728	706	821	889
Balansomslutning	8 108	8 985	9 060	9 285	9 043

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	281 200	3 888 773	385 943	728 031	5 283 947
Disposition			728 031	-728 031	
Avsättning yttre fond		1 310 000	-1 310 000		
Uttag yttre fond		-1 947 975	1 947 975		
Årets resultat				-613 168	-613 168
Årets slut	281 200	3 250 798	1 751 949	-613 168	4 670 779

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	1 113 974,10
Årets resultat	-613 168,46
Avsättning till yttre underhållsfond	-1 310 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	1 947 975,00
Summa	1 138 780,64

Styrelsen föreslår att 1 138 780,64 kr balanseras i ny räkning.

N

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	1	4 099 759 4 099 759	4 342 413 4 342 413
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 967 865	-1 983 784
Reparationer	3	-268 656	-262 786
Periodiskt underhåll	4	-1 947 975	-781 787
Personalkostnader	5	-99 875	-149 211
Avskrivningar	6	-400 750 -4 685 121	-400 750 -3 578 318
Rörelseresultat		-585 362	764 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		6 710	8 306
Räntekostnader och liknande poster		-34 517 -27 807	-44 370 -36 064
Årets resultat		-613 168	728 031
Årets resultat enligt ovan		-613 168	728 031
Avsättning till fond för yttre underhåll		-910 000	-896 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-400 000	-600 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		1 947 975	781 787
Resultat efter disposition av underhåll		24 807	13 818



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Belopp i kr			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 142 023	5 542 773
		5 142 023	5 542 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar och övriga långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		5 145 523	5 546 273
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		1 183	1 163
Övriga kortfristiga fordringar		3 071	5 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 126	30 280
Kassa och bank		2 875 744	3 401 833
		2 962 124	3 438 838
SUMMA TILLGÅNGAR		8 107 647	8 985 111
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		281 200	281 200
Yttre underhållsfond		3 250 798	3 888 773
		3 531 998	4 169 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 751 949	385 943
Årets resultat		-613 168	728 031
		1 138 781	1 113 974
SUMMA EGET KAPITAL		4 670 779	5 283 947
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	2 256 535
		0	2 256 535
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 906 535	0
Inre reparationsfond		865 995	811 773
Leverantörsskulder		289 679	271 154
Skatteskulder		11 611	9 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	363 049	351 916
		3 436 869	1 444 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 107 647	8 985 111

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

Nettoomsättning	Not 1	År 2020	År 2019
Årsavgifter		4 223 504	4 140 687
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		21 981	14 935
Övriga intäkter		36 272	368 789
Medlemmarnas reparationsfond		-181 998	-181 998
		4 099 759	4 342 413
Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel och städ		-383 572	-378 743
Snöröjning		-13 513	-21 276
Elavgifter		-121 972	-121 949
Värme		-650 274	-670 703
Vatten		-185 279	-182 025
Renhållning		-91 410	-90 104
Fastighetsförsäkring		-91 285	-89 882
TV-avgifter		-62 092	-60 926
Fastighetsskatt		-119 257	-114 941
Förbrukningsinventarier och -material		-29 175	-17 863
Tele, post- och bankkostnader		-10 266	-9 710
Föreningslokal		-23 940	-23 472
Administrativt förvaltningsavtal		-121 256	-119 336
Extern revisor		-12 139	-11 693
Övriga förvaltningskostnader		-45 495	-50 226
Juridiska kostnader		0	-14 125
Medlems- och föreningsavgifter		-6 940	-6 810
		-1 967 865	-1 983 784
Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		-27 185	-21 412
Reparation installationer		-97 500	-109 943
Reparation byggnader		-20 005	-31 398
Reparation utvändigt		-23 788	-19 789
Serviceavtal		-36 089	-34 744
Reparation av skador		-64 089	-45 500
		-268 656	-262 786
Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-1 947 975	-781 787
		-1 947 975	-781 787
Personalkostnader	Not 5		
Löner		-6 200	-16 300
Arvode styrelsen		-82 200	-110 000
Bil- och kostnadsersättningar		-500	-528
Sociala och andra avgifter		-10 975	-22 383
		-99 875	-149 211
Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-85 000	-85 000
Avskrivning på förbättringar		-315 750	-315 750
		-400 750	-400 750

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2020-12-31	Avskrivn år
Mark		161 730			161 730	
Byggnader	Rak	5 471 695	-1 255 402	-85 000	4 131 293	1970 - 2069
Kulvert	Rak	2 800 000	-2 100 000	-280 000	420 000	2012 - 2022
Bredband	Rak	715 000	-250 250	-35 750	429 000	2013 - 2032
Summa		9 148 425	-3 605 652	-400 750	5 142 023	

Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark	År 2020	År 2019
Vid årets början	8 986 695	8 986 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	8 986 695	8 986 695
Ingående avskrivningar	-3 605 652	-3 204 902
Årets avskrivningar enligt plan	-400 750	-400 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-4 006 402	-3 605 652
Utgående bokfört värde exklusive mark	4 980 293	5 381 043

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	12 820 000	12 820 000
	Taxeringsvärde byggnader:	33 045 000	33 045 000
	Totalt taxeringsvärde:	45 865 000	45 865 000

Skulder kreditinstitut**Not 8**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2020	Skuld År 2019
Stadshypotek	Rörlig	0,98%	1 381 535 kr	1 431 535 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	1,40%	363 475 kr	571 175 kr
Swedbank	Rörlig	1,40%	161 525 kr	253 825 kr
	Snittränta	1,10%	1 906 535 kr	2 256 535 kr

Nästa års amortering beräknas bli: 350 000 kr
 Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 156 535 kr

Långfristiga skulder 0 kr
 Kortfristiga skulder 1 906 535 kr
 Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter****Not 9**

Upplupna räntekostnader	2 273	3 880
Förutbetalda hyresintäkter	348 476	336 156
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 300	11 880
	363 049	351 916

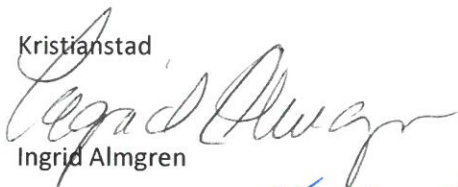
**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser****Not 10**

Pantbrev i fastighet	7 084 000	7 084 000
Pantbrev i eget förvar	815 900	815 900



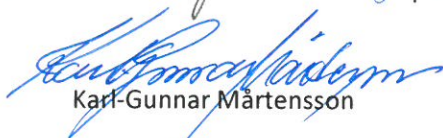
Kristianstad

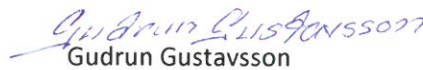
2021 - 04 - 19


Ingrid Almgren


Philip Lundqvist

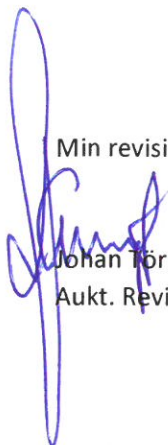

Jan-Åke Skoglund


Karl-Gunnar Mårtensson


Gudrun Gustavsson

Min revisionsberättelse har avgivits

2021 - 05 - 04


Johan Törnquist
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Väpnaren

Org.nr 738200-6265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väpnaren för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 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.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

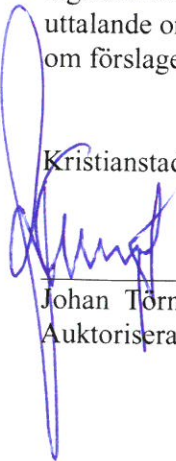
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Kristianstad 2021-05-04



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor