



Årsredovisning för Räkenskapsåret 2020

Bostadsrättsföreningen Väpnaren

Organisationsnummer 769601-1324

Segeltorp, Huddinge kommun

Handwritten signatures and initials in blue ink. There are several distinct marks, including what appears to be a large stylized 'B' or 'V' and some smaller initials.

Innehåll

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

2
110
N 110 110 110

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens bildande

Bostadsrättsföreningen bildades 1995-11-01 och registrerades 1995-11-20. Föreningens bostäder och lokaler färdigställdes under 1996 då också inflyttning skedde. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-03 hos Bolagsverket med registreringsnummer R606782/20

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen 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:** tomt area 7 754 kvm, bebyggt 1996 (värde år 1996) med 12 parhus med 24 lägenheter, byggnadernas totalyta är 2611 kvm varav 2611 kvm utgör lägenhetsyta med taxeringsvärde 56 880 000
- **Kuriren 25:** tomt 393 kvm obebyggd tomtmark med taxeringsvärde 1 751 000 kr.
- **Kuriren 26:** tomt 433 kvm obebyggd tomtmark med taxeringsvärde 1 826 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Breda blicks förvaltningsramavtal med Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse samt kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmarna

Föreningens lägenheter består av två våningsplan med souterrängplan.

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

d

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

Medlemmar

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

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

Styrelsen

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

Till ordinarie ledamöter valdes:

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

Kvarsittande ledamöter:

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

Suppleanter:

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

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2020 enligt följande:

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

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Firmatecknare

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

U

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

Valberedning

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

Revisorer

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

Möten och sammanträden

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året använt Teams webbaserad möteslokal.

Föreningsaktiviteter

Under 2020 anordnades följande sociala aktiviteter för medlemmar och boende:

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

Information

Styrelsen arbetar aktivt för en öppen och tydlig kommunikation med medlemmar och boende kring föreningen och aktuella boendefrågor. De informationskanaler som används är mejl, föreningens hemsida (www.brfvapnaren.se), 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 mm. samt smärre språkliga justeringar.

Föreningens policy är att medlemmar får hyra ut sin lägenhet i sammanlagt maximalt två år, och att styrelsen inte godkänner fler än två andrahandsuthyrningar samtidigt i föreningen. Sedan de nya stadgarna trädde i kraft i november 2020, tar föreningen ut en avgift för fiberavgiften. Vattenavgiften som medlemmarna betalade tidigare har tagits bort från stadgarna

5
A. Z.

Överlåtelse

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

Avtal

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

Avtal med Comhem har förlängts med ytterligare ett år.

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

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

Avtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB löper tills vidare.

Avtal med försäkringsbolaget Trygg Hansa löper tills vidare.

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

Besiktningar

Under senhösten genomfördes den årliga besiktningen av:

- Entrétrappor och trappor mellan husen.
- Entrédörrar och övriga dörrar.
- Fönster och fönsterbleck.
- Altaner och räcke.
- Carport och bärande limträbalkar.
- Puts på källarväggar.
- Lekstugan och lekplatsen.

Utfört underhållsarbete mm 2020

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller ones, along with the number 6.

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

Trädgårdsgruppen

Medlemmarna i föreningen har uttryckt sin vilja att de gemensamma grönyttorna ska skötas av föreningens medlemmar och trädgårdsgruppen ansvarar för att samordna skötseln av den gemensamma utemiljön. Gruppen ansvarar till exempel för att organisera arbetet på de gemensamma städdagarna under vår och höst, inköp av växter och blommor till gemensamma planteringar och att lägga förslag till förbättringar i utemiljön.

Samtliga träd har beskurets av en upphandlad arborist.

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

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

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen för bostadsrättsföreningen Väpnaren.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna år 2020.

En energideklaration har gjorts enligt kommunens gällande krav.

Styrelsen har upphandlat en målningsentreprenör för målning av våra fasader

Styrelsen har genomfört fiberdragning till samtliga lägenheter

Styrelsen har beslutat att flytta fram fasadmålningen till 2021

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

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

J

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'J' and several initials and marks.



Ekonomi

Årets resultat

Resultatet för år 2020 blev positivt 407 709 kr.

Finansiellt

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

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

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

Föreningens förmögenhet

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

d

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

Fastighetsskatt

Kuriren 15 (12 parhus 24 lägenheter)

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

Kuriren 26 (Obebyggd tomt)

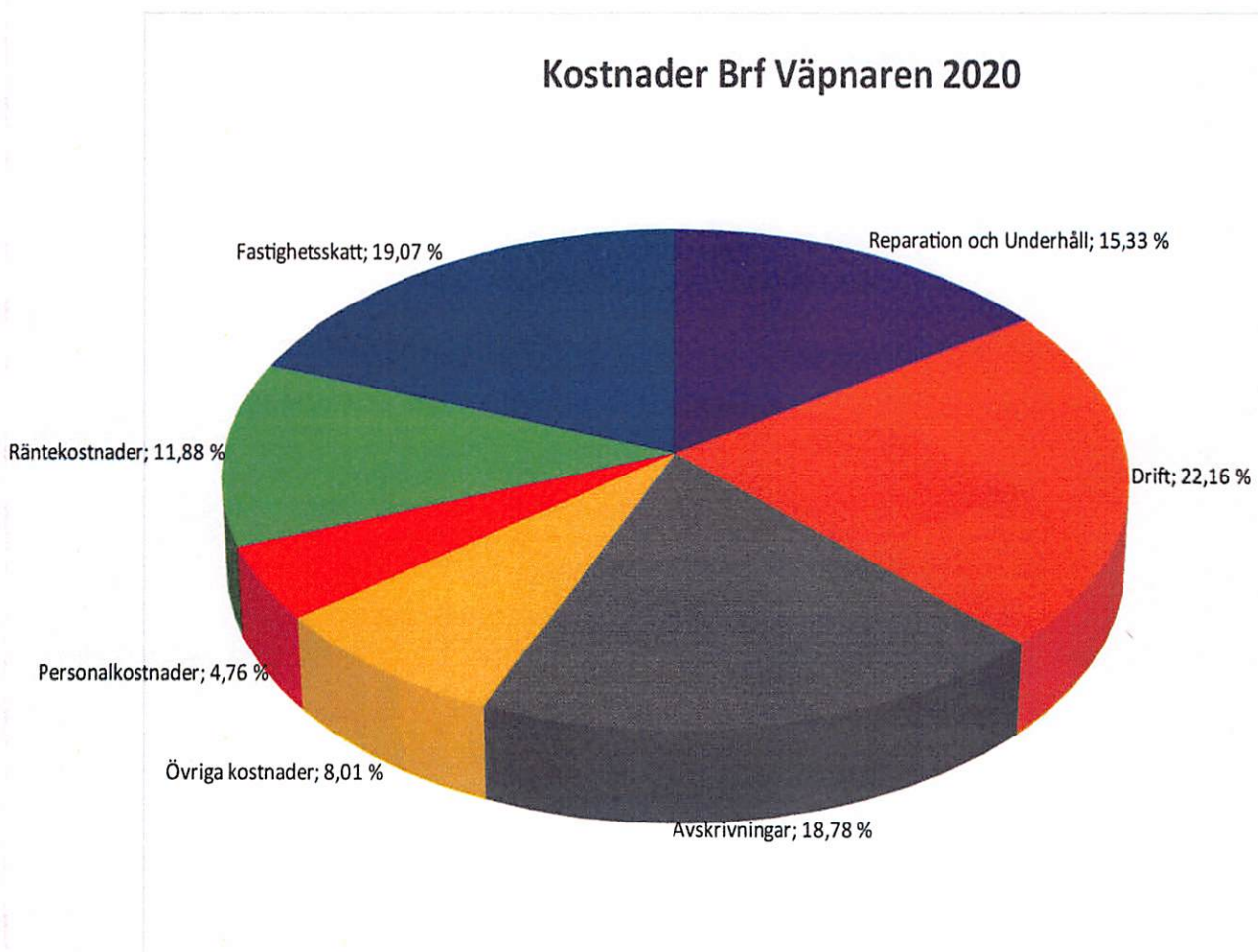
Taxeringsvärde för mark 2021 har skatteverket fastställt 1 826 000 kr.

Kuriren 25 (Obebyggd tomt)

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

Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2020 enligt diagrammet nedan:



UHP - Underhållsplan

9

[Handwritten signatures and initials]

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

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

Fondavsättningar

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fonden för underhåll göras enligt budgeterad underhållsplan. Därför föreslår styrelsen att 445 000 kr avsätts enligt vinstdispositionsförslaget nedan.

Styrelsens framtidsbedömning

Styrelsens målsättning är att förvalta föreningen väl och investera för framtiden. Flera underhållsinvesteringar har gjorts de senaste åren för att på sikt hålla kostnaderna nere, och ytterligare några är planerade för de närmaste åren. Med tanke på de åtgärder som utförts och den finansiella situation som föreningen har betraktas föreningens ekonomi som god. Sammantaget leder detta till att styrelsen ser ljust på framtiden även om räntorna skulle stiga kraftigt. Föreningen har ett betyg A++ enligt mäklarsamfundet och Bostadsrättsföreningen kreditupplysning.

10

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

Flerårsöversikt

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 980 000	999 909	1 658 696	410 747
Disposition enligt föreningsstämma			410 747	-410 747
Avsättning till underhållsfond		445 000	-445 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 472	155 472	
Årets resultat				407 709
Vid årets slut	7 980 000	1 289 437	1 779 915	407 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

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

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

2 187 624

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

d

Handwritten signatures and initials: A.Z., B.A., D., and others.

Resultaträkning

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

d

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

Balansräkning

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

d

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "A.2.", "MS", and various initials.

Balansräkning

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

d

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

Kassaflödesanalys

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

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a large signature and the text "A. Z. D. G." and "DB MB".

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	125 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 613 952	1 613 952
Summa	1 613 952	1 613 952

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "A. Z.", "DS", "HB", and a circular stamp.

Not 4 Reparationer

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

Not 5 Planerat underhåll

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

Not 6 Driftskostnader

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

Not 7 Övriga kostnader

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

d

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

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-5 115 552	-4 884 545
	-5 115 552	-4 884 545
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-231 007	-231 007
	-231 007	-231 007
Utgående avskrivningar	-5 346 559	-5 115 552
Redovisat värde	25 958 278	26 189 285
Varav		
Byggnader	21 858 278	22 089 285
Mark	4 100 000	4 100 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	39 024 000	39 024 000
Mark	24 077 000	24 077 000
Totalt taxeringsvärde	63 101 000	63 101 000

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

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

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	51 643	28 981
Summa	51 643	28 981

Not 13 Kortfristiga placeringar

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

Noterande andelar
SEB fonder

Redovisat värde Marknadsvärde
1 507 839 1 531 141

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	840	830
Transaktionskonto Handelsbanken	437 480	805 505
Transaktionskonto SEB	313 472	14 872
Summa	751 793	821 207

d

AZ. 21
B
K
D

Not 15 Förfall fastighetslån

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

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	16 758 445	16 948 309
Summa	16 758 445	16 948 309

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

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

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

d

21
B
H
A
Q

Underskrifter

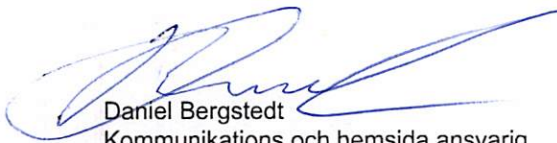
Huddinge 2021 - 02 - 12



Nick Perivolaris
Ordförande



Staffann Dundeberg
Vice ordförande och fastighetsansvarig



Daniel Bergstedt
Kommunikations och hemsida ansvarig



Tony Telfkeholm
Sekreterare



Mats Balksjö
Fastighetsansvarig



Tomas Åkezon
Ekonomiansvarig



Alireza Zavareh
Suppliant



Eeva Vestlund
Suppliant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 05
Toresson Revision AB



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Väpnaren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

U

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 5/3 2021



Carina Toresson

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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