

Årsredovisning
för
Brf Vapensmeden 7
716419-8363

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Vapensmeden 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 7.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-25.

Föreningens fastighet, Vapensmeden 7, byggdes 1922-24 och ligger i Stockholms stad. Fastigheten förvärvades 1996.

På fastigheten finns 1 bostadshus som innehåller 37 lägenheter varav 36 är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. I fastigheten finns också 6 uthyrningsbara förråd.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum med kokvrå

1 st 1 rum med kök med öppen planlösning

2 st 2 rum med kök med öppen planlösning

2 st 2 rum och kök

22 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 361 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är försäkrad till sitt fulla värde hos Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län och har sedan ordinarie stämma 2020-05-14 haft följande ledamöter:

Ordinarie	Sonia Rosén Karl-Erik Gamnis Lennart Persson Kristina Ohlsson Anna Nyrén
Suppleanter	Johan A. Lundberg Filip Sydén (t.o.m december 2020) Anna Risberg Anita Simovic
Revisorer	
Ordinarie Suppleant	Richard Anell Ivan Förlin
Valberedning	Gunilla von Bahr , sammankallande Erik Borg

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har utförts i egen regi. Städning av trapphus har utförts av Kristallsjön AB.

Föreningens leverantör av kabel-TV har varit Telenor.
Föreningens leverantör av bredband är Ownit Broadband AB.

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs fortlöpande. För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som uppdateras årligen.

Tidigare utförda reparationer och underhåll

2001	Tätning rökgångar
2002	Renovering och målning av fasad
2003/04	Byte av rörstammar för vatten och avlopp samt elstigare
2005	Renovering av trapphus inklusive byte av portar
2006	Installation av två nya tvättmaskiner samt ny mangel i tvättstuga.
2006	Källarlokal ombyggd till enrumslägenhet
2007	Installation av bredband
2008	Energideklaration genomförd
2009	Byte av stam- och radiatorventiler Installation av nytt torkskåp i tvättstuga
2010	Upprustning av hyreslägenhet
2010/11	Utvändig målning av fönster och balkongdörrar

2010/11	Upprustning av gård
2012	Nytt tätskikt på fyra vädringsbalkonger samt terrass tillhörig lgh 501
2013	Renovering av och nytt tätskikt på altan utanför lgh 001
2013	Utvändig målning av fönster, Fridhemsgatan 6.
2014	Ommålning av yttertak mot Pontonjärgatan och Fridhemsgatan. Byte av tätningsbrickor och bultar till infästningar av landgångar och stegar på yttertaget.
	Uppgradering av bredband
2015	Upprustning och modernisering av 2 hissar, inklusive byte av maskineri och styrsystem.
	Ommålning av sockel på fasad mot Fridhemsgatan.
	Relining och lagning av skadade avloppsledningar under källargolv.
2016	Sotning, brandskyddskontroll och rensning av ventilationskanaler samt OVK
	Relining av inkommande avloppsservis från Fridhemsgatan med tillhörande ledningar under källargolv. Etapp 2
	Bättringsmålning lägenhetsdörrar och hisskorgar
	Brandskyddskontroll med godkänt resultat.
	Radonmätning i 7 lägenheter
	Byte tvättmaskin
	Ommålning staket mot Fridhemsgatan
2017	Upprustning av innergården inkl. nedtagning av alm och plantering av nytt träd.
	Radonsanering av källarlägenhet 601.
	Byte av expansionskärl i värmesystemet.
	Byte av 2 st torktumlare. De nya är utrustade med värmepumpsteknik för stor energibesparing.
2018	Ommålning av tvättstugan
	Sotning av samtliga rökgaskanaler
	Ommålning av delar av taket mot innergården
	Snörasskydd längs kungsbalkongerna installerade
2019	Säkerhetsdörrar har monterats till alla lägenheter
	Fönster och balkongdörrar har målats om utvändigt på plan 5
	Enrémattorna till fastigheten har bytts

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har löpande reparationer utförts till en kostnad av 32 962 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 80 768 kronor. Det avser:

LED-belysning installerad i källaren till en kostnad av 24 755 kr

Fast el och belysning till tvättmaskinen i källaren har installerats till en kostnad av 9 106 kr.

Ansökan borttillstånd för bergvärme till en kostnad av 10 800 kr

Miljöanalyser markprover till en kostnad av 5 731 kr

Omdragning av invändigt stuprörsavlopp i garaget till en kostnad av 30 375 kr

110

Hållbarhet

Styrelsen har som målsättning att jobba aktivt med hållbarhetsfrågor med fokus på energi och sopsortering.

En extrastämma hölls i november och då fattades beslut om att föreningen ska investera i en bergvärmeanläggning. En upphandling har genomförts och en bergvärmeanläggning kommer att installeras år 2021 och därmed minska miljöbelastningen och sänka driftkostnaderna.

Föreningen fortsatte arbetet med att byta ut belysningen i källaren till LED-belysning med rörelsedetektorer.

Matavfall sorteras separat och målsättningen är att öka den andelen och minska det vanliga hushållsavfallet genom information till medlemmarna om ökad utsortering av glas-, plast-, metall- och pappersförpackningar.

Evenemang

Under året har det p.g.a. Covid -19 inte kunnat genomföras några gemensamma städdagar eller andra evenemang som t.ex. Luciafirande.

Medlemskontakt och information

Under året har medlemmar uppvaktats i samband med högtids- och bemärkelsedagar.

Föreningens digitala informationsblad SMITT & SMÅTT har distribuerats med e-post till medlemmarna vid 3 tillfällen.

Föreningen har en hemsida, www.vapensmeden7.hemsida24.se som fortlöpande uppdateras och kan användas som informationskälla både av medlemmar och externa intressenter, exempelvis mäklare.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 stycken ansökningar om andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 62 (62) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret

luc

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Avgifter för kabel-tv och bredband är obligatoriska och tas ut med lika belopp per bostadsrättslägenhet (2020 = 190 kr/månad).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 644	1 638	1 553	1 533
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60	-53	-120	-41
Soliditet (%)	81	80	82	82
Kassalikviditet (%)	208	169	186	94
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	50	50	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	616	566	516	466
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	419	419	395	390
Lån kronor per kvm yta	1 611	1 741	1 491	1 507

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 855 915	11 938 167	566 348	-4 067 885	-52 794
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-52 794	52 794
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					60 226
Belopp vid årets utgång	15 855 915	11 938 167	616 348	-4 170 679	60 226

110

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 170 679
årets vinst	60 226
	-4 110 453

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 110 453
	-4 110 453

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

40

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 643 851	1 637 940
Övriga rörelseintäkter		4 775	6 392
Summa rörelseintäkter		1 648 626	1 644 332
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-884 316	-1 008 990
Övriga externa kostnader	5	-91 329	-83 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 571	-548 571
Summa rörelsekostnader		-1 524 216	-1 641 144
Rörelseresultat		124 410	3 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 700	16 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 884	-72 903
Summa finansiella poster		-64 184	-55 982
Resultat efter finansiella poster		60 226	-52 794
Resultat före skatt		60 226	-52 794
Årets resultat		60 226	-52 794

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	29 106 214	29 634 006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	92 928	109 082
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 750	32 375
Summa materiella anläggningstillgångar		29 226 892	29 775 463

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar

29 229 692

29 778 263

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 032	0
Övriga fordringar	9	2 763	567 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	72 472	50 434
Summa kortfristiga fordringar		91 267	617 610

Kassa och bank

Kassa och bank		729 401	1 722
Summa kassa och bank		729 401	1 722

Summa omsättningstillgångar

820 668

619 332

SUMMA TILLGÅNGAR

30 050 360

30 397 595

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	27 794 082	27 794 082
Yttre reparationsfond		616 348	566 348
Summa bundet eget kapital		28 410 430	28 360 430
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 170 679	-4 067 884
Årets resultat		60 226	-52 794
Summa fritt eget kapital		-4 110 453	-4 120 678
Summa eget kapital		24 299 977	24 239 752
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	5 356 000	5 791 500
Summa långfristiga skulder		5 356 000	5 791 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	57 500	61 500
Leverantörsskulder		101 872	85 021
Skulder till koncernföretag		1 183	0
Skatteskulder		2 999	2 098
Övriga skulder		4 083	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	226 746	217 724
Summa kortfristiga skulder		394 383	366 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 050 360	30 397 595

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	124 410	3 187
-----------------	---------	-------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 571	548 571

Erhållen ränta	18 700	16 921
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-81 880	-73 127
--------------	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	609 801	495 552
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 432	-1 016
---	---------	--------

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 035	-13 539
--	--------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 404	480 997
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 391 903
--	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 391 903
---	----------	-------------------

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån	0	900 000
----------------	---	---------

Amortering av fastighetslån	-439 500	-59 250
-----------------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-439 500	840 750
--	-----------------	----------------

Årets kassaflöde	160 904	-70 156
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

15

Likvida medel vid årets början	568 497	638 653
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut	729 401	568 497
-------------------------------------	----------------	----------------

110

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 50 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärde. Fastigheten är komponentindeldad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	0,95%
Byggnad - Fasad	5,00%
Byggnad - Tak	3,33%
Byggnad - Stammar	2,00%
Byggnad - Ombyggnad lokal	2,50%
Byggnad - Stam/radiatorventil	5,00%
Byggnad - Portar	4,00%
Markanläggningar	5,00%
Invventarier, verktyg och installationer	5-20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

100

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	135 936	131 340
Hysesintäkter förråd	18 775	18 000
Årsavgifter bostäder	1 407 060	1 407 060
Kabel-TV	45 360	44 820
Internet intäkter	36 720	36 720
Överlåtelse samt pantsättningsavgift	2 128	0
Avgift andrahandsupplåtelse	1 576	5 672
Övriga ersättningar och intäkter	1 070	720
	1 648 625	1 644 332

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	32 962	63 076
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	80 768	109 308
	113 730	172 384

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	0	29 469
Städning enl avtal	59 619	72 220
Besiktning / Serviceavtal	19 391	7 404
Fastighetsel	29 817	36 164
Uppvärmning	387 968	421 761
Vatten	60 068	57 761
Sophämtning	20 784	25 890
Fastighetsförsäkring	54 946	50 619
Kabel-TV / Internet	85 120	84 369
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	52 873	50 949
	770 586	836 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	32 132	25 599
Förvaltningsarvode	53 925	52 905
Övriga externa tjänster/kostnader	5 273	5 080
	91 330	83 584

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	27 986 834	26 594 931
Säkerhetsdörrar		1 391 903
Markanläggningar	376 165	376 165
Ingående anskaffningsvärde mark	7 480 800	7 480 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 843 799	35 843 799
Ingående avskrivningar	-6 209 793	-5 682 001
Årets avskrivningar	-527 792	-527 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 737 585	-6 209 793
Utgående redovisat värde	29 106 214	29 634 006
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	91 000 000	91 000 000
	127 000 000	127 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642 718	642 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 718	642 718
Ingående avskrivningar	-533 636	-517 482
Årets avskrivningar	-16 154	-16 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-549 790	-533 636
Utgående redovisat värde	92 928	109 082

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 355	373 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 355	373 355
Ingående avskrivningar	-340 980	-336 355
Årets avskrivningar	-4 625	-4 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 605	-340 980
Utgående redovisat värde	27 750	32 375

W

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 763	401
Avräkningskonto Simpleko AB	0	566 775
	2 763	567 176

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 914	17 117
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 558	33 317
	72 472	50 434

Not 11 Medlemsinsatser

	2020-12-31	2019-12-31
Inbetalda insatser	15 855 915	15 855 915
Upplåtelseavgifter	12 521 617	12 521 617
Avgår försäljningskostnader	-583 450	-583 450
	27 794 082	27 794 082

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SHB Stadshypotek	1,50	Löpande	2 337 500	2 362 500
SHB Stadshypotek	1,50	Löpande	508 750	514 250
SHB Stadshypotek	1,50	Löpande	1 683 000	1 701 000
SHB Stadshypotek - lån löst under RÅ			0	382 000
SHB Stadshypotek	1,50	Löpande	884 250	893 250
			5 413 500	5 853 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-57 500	-61 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 126 000 kronor.

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsteckningar	15 600 000	15 600 000
	15 600 000	15 600 000

110

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 384	14 380
Förskottsbetalda hyror/avgifter	136 973	126 500
Upplupna uppvärmningskostnader	51 295	52 579
Upplupna elavgifter	2 972	2 445
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	20 122	21 821
	226 746	217 725

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	729 401	1 722
Avräkning Klientmedel	0	566 775
	729 401	568 497

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto.

Stockholm den



Kristina Ohlsson



Anna Nyrén



Sonia Rosén



Lennart Persson



Karl-Erik Gamnis

Min revisionsberättelse har lämnats .



Richard Anell
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Vapensmeden 7 Räkenskapsåret 2020

Jag har tagit del av och granskat Brf Vapensmeden 7 balans- och resultaträkning, styrelseprotokoll samt övriga räkenskaper för räkenskapsåret 2020.

Efter genomgång av inkommet material har jag ej någon anledning till anmärkning vad gäller styrelsens skötsel av ekonomin under räkenskapsåret 2020.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter och ordförande ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-05



Richard Anell
Revisor BRF Vapensmeden 7