



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vapensmeden 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vapensmeden 14	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 43 bostadsrätter om totalt 2 800 kvm och 3 lokaler om 200 kvm. Byggnadernas totalyta är 3000 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Olof Olsten	Ordförande
Anna Andersson	Styrelsesuppleant
Hans Olsson	Styrelsesuppleant
Ylva Boye	Styrelsesuppleant
Amanda Henningsson	Styrelseledamot
Annette Anderberg	Styrelseledamot
Juliette Marchesini	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Karlsson
Olle Björkman

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen eller av två styrelseledamöter tillsammans

Revisorer

Camilla Lindstaf	Revisor	Toresson Revision
Carina Toresson	Revisorssuppleant	Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-17. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2001 | ● | Nya balkonger |
| 2003 | ● | Omläggning av tak
Omputsning av fasad |
| 2004 | ● | Dränering gård - Uppgrävd och stensatt |
| 2005-2006 | ● | Elstambyte - Stigare och stammar bytta
Nyinstallation hiss - Höjning och förbättringsåtgärder i samband med att vinden byggs om till lägenheter
Inredning av vind - Slutbesiktningar 2007 |
| 2006 | ● | Kabeltv nät - Indraget coaxialkabel samtl lgh
Bredbandsnät - Indraget TP Cat 6 till samtl lgh |
| 2009 | ● | Renovering hyreslokal 1 - Ytskikt, nyinstallation av el och installation av pentry
Trapphusrenovering - Byte till säkerhetsdörrar och postboxar |
| 2010 | ● | Golvslipning trapphus - Avsatser och entréer i samtliga trapphus |
| 2012 | ● | Renovering hyreslägenhet - Hyreslägenhet helrenoverad |
| 2015-2016 | ● | Stambyte - Konventionellt stambyte i hela fastigheten |
| 2017 | ● | Tvättstugan - Bytt 1 tvättmaskin, 2 tumlare, mangel, bänkar, m.m. |

- 2021** ● Fjärrvärmen - Byte till modern och effektivare värmeväxlare
Värmesystemet - Installation av termostater på alla element i fastigheten
- 2021-2022** ● Renovering av fönster - Totalrenoverat alla ytterfönster
- 2022** ● Reparation hyreslokal 2 - Backventil i avloppet, nya ytskikt, internetuppkoppling
- 2023** ● Renovering och målning entrédörrar

Planerade underhåll

- 2025** ● Trapphus
Översyn undercentral
Översyn gården
Målning del av fasad
- 2026** ● Nya maskiner tvättstuga
- 2030** ● Översyn hyreslägenhet
- 2033** ● Översyn entrédörrar
- 2035** ● Översyn fönster
- 2040** ● Översyn elsystem
Nytt inpasseringssystem
- 2045** ● Översyn VVS anläggning i vindslägenheterna
- 2046** ● Byte undercentral för fjärrvärme
- 2053** ● Fasadrenovering
Byte av tak
- 2055** ● Renovering toalett i källaren
Stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Skellefteå Kraft
El	Ellevio
Försäkring	Trygg Hansa
Lån	Handelsbanken
VA och sophantering	Stockholm vatten
Värme	Stockholm Exergi
Fastighetsskötsel	Ekströms Allservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde sina årsavgifter med 15% inför räkenskapsårets början pga framför allt höjda räntor, uppvärmnings-, VA- och sophanteringskostnader. Tyvärr drabbades föreningen och två lägenheter av en vattenläcka pga läckande element vilken nu är åtgärdad. Under året har föreningen fördelat om sina lån samt även gjort en extra amortering om 1 000 000 kronor. Nytt försäkringsbolag är Trygg Hansa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 903 539	2 575 879	2 308 504	2 352 466
Resultat efter fin. poster	30 398	-357 184	-1 096 818	-2 223 852
Soliditet (%)	59	58	56	57
Yttre fond	629 751	389 115	389 115	1 551 991
Taxeringsvärde	129 705 000	129 705 000	129 705 000	113 433 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	763	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	79,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 169	5 595	6 024	5 701
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 709	5 097	5 486	5 161
Sparande per kvm totalyta, kr	174	117	39	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	23	29	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	161	168	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	27	22	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	272	211	219	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,33	4,11	1,11	-
Räntekänslighet (%)	5,95	7,33	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	32 803 825	-	-	32 803 825
Upplåtelseavgifter	3 575 646	-	-	3 575 646
Fond, yttre underhåll	389 115	-148 479	389 115	629 751
Balanserat resultat	-14 393 896	-208 705	-389 115	-14 991 716
Årets resultat	-357 184	357 184	30 398	30 398
Eget kapital	22 017 506	0	30 398	22 047 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 602 601
Årets resultat	30 398
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-389 115
Totalt	-14 961 318

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	78 255
Balanseras i ny räkning	-14 883 063

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 903 539	2 575 879
Övriga rörelseintäkter	3	87 875	60 364
Summa rörelseintäkter		2 991 414	2 636 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 777 880	-1 590 710
Övriga externa kostnader	9	-215 612	-210 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 028	-560 256
Summa rörelsekostnader		-2 405 520	-2 361 001
RÖRELSERESULTAT		585 895	275 243
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 570	20 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-637 067	-652 520
Summa finansiella poster		-555 497	-632 426
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 398	-357 184
ÅRETS RESULTAT		30 398	-357 184

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	35 649 571	36 061 599
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 649 571	36 061 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 652 371	36 064 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 107	43 344
Övriga fordringar	14	1 670 797	2 073 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 274	0
Summa kortfristiga fordringar		1 780 178	2 117 314
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 780 178	2 117 314
SUMMA TILLGÅNGAR		37 432 549	38 181 713

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 379 471	36 379 471
Fond för yttre underhåll		629 751	389 115
Summa bundet eget kapital		37 009 222	36 768 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 991 716	-14 393 896
Årets resultat		30 398	-357 184
Summa fritt eget kapital		-14 961 318	-14 751 080
SUMMA EGET KAPITAL		22 047 904	22 017 506
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 459 758	0
Summa långfristiga skulder		7 459 758	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 666 502	15 291 656
Leverantörsskulder		154 094	95 919
Skatteskulder		215 736	210 852
Övriga kortfristiga skulder		396 690	245 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	491 865	319 923
Summa kortfristiga skulder		7 924 887	16 164 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 432 549	38 181 713

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	585 895	275 243
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	412 028	560 256
	997 922	835 499
Erhållen ränta	20 332	20 094
Erlagd ränta	-651 677	-639 699
Erhållen utdelning	61 238	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	427 815	215 893
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 037	127 169
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	400 445	-14 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	759 223	328 354
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 165 396	-1 165 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 165 396	-1 165 396
ÅRETS KASSAFLÖDE	-406 173	-837 042
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 969 227	2 806 269
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 563 054	1 969 227

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vapensmeden 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,6 - 6 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 278 572	1 981 284
Hysesintäkter bostäder	90 420	78 624
Hysesintäkter lokaler	1 449	1 360
Hysesintäkter lokaler, moms	367 776	354 563
Deb. fastighetsskatt, moms	37 048	29 695
Intäkter kabel-TV	26 379	31 152
Bredband	69 015	74 820
Dröjsmålsränta	0	136
Pantsättningsavgift	8 262	6 300
Överlåtelseavgift	8 884	15 756
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	15 292	2 190
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	2 903 539	2 575 879

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	11 043	2 864
Försäkringsersättning	76 832	0
Återbäring försäkringsbolag	0	57 500
Summa	87 875	60 364

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	39 214	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 553	2 055
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 185	2 452
Städning enligt avtal	52 754	57 397
Städning utöver avtal	237	5 723
Hissbesiktning	5 501	7 180
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 033
Gårdkostnader	13 538	7 039
Garage/parkering	19	0
Snöröjning/sandning	27 375	33 948
Serviceavtal	23 264	19 265
Mattvätt/Hyrmattor	6 973	6 264
Förbrukningsmaterial	11 656	20 993
Summa	227 269	178 348

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	150 000	150 000
Hyseslokaler	0	36 823
Tvättstuga	6 614	1 956
Trapphus/port/entr	0	2 103
Dörrar och lås/porttele	1 872	2 368
VVS	19 514	18 810
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 075	0
Hissar	23 742	33 736
Vattenskada	82 380	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 672
Summa	286 197	251 468

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	95 959
VVS	36 692	12 988
Tele/TV/bredband/porttelefon	26 516	0
Fönster	15 047	0
Balkonger/altaner	0	39 532
Summa	78 255	148 479

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	62 061	68 238
Uppvärmning	602 779	483 710
Vatten	150 943	82 005
Sophämtning/renhållning	130 113	96 757
Summa	945 896	730 710

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	66 338	76 702
Kabel-TV	31 427	47 635
Bredband	33 729	50 403
Fastighetsskatt	108 770	106 966
Summa	240 264	281 705

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 214	4 910
Tele- och datakommunikation	911	0
Juridiska åtgärder	7 400	0
Inkassokostnader	878	2 430
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	935	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 143	17 143
Styrelseomkostnader	37 148	38 050
Fritids och trivselkostnader	1 146	417
Föreningskostnader	482	2 977
Förvaltningsarvode enl avtal	104 866	100 649
Överlåtelsekostnad	12 036	22 056
Pantsättningskostnad	10 309	10 229
Administration	14 816	3 526
Konsultkostnader	5 328	1 227
Bostadsrätterna Sverige	0	6 420
Summa	215 612	210 035

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	636 955	651 910
Kostnadsränta skatter och avgifter	112	610
Summa	637 067	652 520

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 190 813	47 190 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 190 813	47 190 813
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 129 214	-10 568 958
Årets avskrivning	-412 028	-560 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 541 242	-11 129 214
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 649 571	36 061 599
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 810 836</i>	<i>15 810 836</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 723 000	40 723 000
Taxeringsvärde mark	88 982 000	88 982 000
Summa	129 705 000	129 705 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 573	47 573
Utgående anskaffningsvärde	47 573	47 573
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 573	-47 573
Utgående avskrivning	-47 573	-47 573
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	107 743	104 743
Transaktionskonto	492 754	901 053
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 670 797	2 073 970

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 475	0
Förutbet försäkr premier	68 322	0
Förutbet kabel-TV	6 477	0
Summa	91 274	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-06-10	4,49 %	-	5 430 552
Handelsbanken	2024-06-10	4,49 %	-	4 430 552
Handelsbanken	2025-03-10	3,29%	5 375 420	5 430 552
Handelsbanken	2026-06-01	3,79 %	3 785 010	-
Handelsbanken	2029-06-01	3,66 %	3 785 012	-
Stadshypotek	2025-03-10	3,29 %	590 410	-
Stadshypotek	2025-03-10	3,29 %	590 408	-
Summa			14 126 260	15 291 656
Varav kortfristig del			6 666 502	15 291 656

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 299 280 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	82 893	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 929	0
Uppl kostn el	4 766	0
Uppl kostnad Värme	72 226	0
Uppl kostn räntor	29 216	43 826
Uppl kostn vatten	35 602	0
Uppl kostnad Sophämtning	873	0
Förutbet hyror/avgifter	263 360	276 097
Summa	491 865	319 923

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 540 000	16 540 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Amanda Henningsson
Styrelseledamot

Annette Anderberg
Styrelseledamot

Juliette Marchesini
Styrelseledamot

Lars-Olof Olsten
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 14:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.03.2025 09:15

DOCUMENT ID:

B1bY9Ma0oyl

ENVELOPE ID:

B1Bcz60iJe-B1bY9Ma0oyl

DOCUMENT NAME:

Brf Vapensmeden 14, 716421-6314 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-OLOF OLSTEN lars-olof.olsten@brfvapensmeden14.se	Signed Authenticated	12.03.2025 09:27 12.03.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.206.44
2. ANNETTE ANDERBERG annette.anderberg@brfvapensmeden14.se	Signed Authenticated	16.03.2025 20:18 12.03.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.82.235
3. AMANDA MARIA OLIVIA HENNINGSSON amanda.henningsson@brfvapensmeden14.se	Signed Authenticated	18.03.2025 08:46 18.03.2025 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.251.1
4. JULIETTE MARCHESINI juliette.marchesini@brfvapensmeden14.se	Signed Authenticated	18.03.2025 13:25 18.03.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.250
5. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF camilla@toressonrevision.se	Signed Authenticated	18.03.2025 14:31 18.03.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.110.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vapensmeden 14, org.nr 716421-6314.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vapensmeden 14 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 Vapensmeden
14 för räkenskapsåret 2024 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 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:

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.

Den dag som framgår av min elektroniska signatur

Camilla Lindstaf



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 14:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.03.2025 09:15

DOCUMENT ID:

HkFqfpCo1e

ENVELOPE ID:

r1eBcfpCj1e-HkFqfpCo1e

DOCUMENT NAME:

RB_BRF_Vapensmeden_14_2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF	 Signed	18.03.2025 14:31	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevision.se	Authenticated	18.03.2025 14:31	Low	IP: 2.66.110.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed