

Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg

Org.nr: 716445-2398

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg, 716445-2398, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Monica Engerdalen
Ledamot	Emelie Johansson
Ledamot	Björn Lind
Ledamot	Henrik Olsson
Ledamot	Mattias Stafsing
Ledamot	Filip Turkalj
Suppleant	Linn Jalakas
Suppleant	Sara Forsström

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025 Har avgått under året
2025 Har avgått under året
2025

Revisor

Extern	Malin Johannesson
	BoRevision AB

Valberedning

Margareta Lorén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 41 : 13 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad. Byggnaden är uppförd 1909. Fastighetens adress är Arsenalsgatan 4 A-F i Göteborg.

Föreningen är medlem i Arsenalens Första Samfällighetsförening med andelen 36,4%. Samfällighetsföreningen förvaltar innergård samt återvinningsrum.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	22	10	3

Total tomtarea: 854 kvm

Total bostadsarea: 3 039 kvm

- varav bostadsrättsarea: 3 039 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-09.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV & bredband	Tele2
Städning	Ann-Christine Wiklund EF
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor
Avtal för energioptimering	Kiona Sweden

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 138 885 kr och planerat underhåll för 333 203. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen har föreningen sen tidigare år haft utgifter för den pågående byggnationen av brandutrymningsväg som uppgår till 98 037 kr. Då brandutrymningsvägen avser en tillkommande funktion till fastigheten kommer hänförliga utgifter att betraktas som en investering och aktiveras som en ny anläggningstillgång i balansräkningen vid slutförandet av projektet. Investeringen kommer sedan att belasta resultatet genom årliga avskrivningar. Värdet redovisas i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-28 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Kommande större underhåll är relining och trapphusrenovering.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 850 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll. Detta motsvarar 280 kr per kvm.



Tidigare utförda åtgärder	År
Takvärmeanläggning	2024
Byte av bärlinor på hiss	2023
Fortsatt renovering med fasad samt fönster	2022
Fortsatt arbete med brandutrymning för tre lägenheter	2022
Kortning av hissbärlinor	2022
Omfogning av samtliga tegelfogar i hörntornet	2021
Målning och fogning av fönster i hörntornet	2021
Byte av plåt på takkupol på västsidan	2021
Byte av tre dörrar mot gården	2021
Komplettering av brandskyddet med brandvarnare utanför tvättstugan	2021
Byte av varm-, kallvatten- och vvc-ventiler samt injustering av flöde i vvc-ventiler	2021
Infodring av avloppsledningar i bottenplan	2020
Noxydbehandling på taktäckning av plåt	2020
Ombyggnad av ventilation i tvättstugan	2020
Lagning och målning (inkl rättsskydd) av grundmur på innergård	2020
Påbörjat planering av brandutrymning för tre lägenheter	2020
Byte av torktumlare	2019
Hetvattentvätt av tak & fasad	2019
Utvändig målning fönster och dörrar på gatuplan	2019
Påbörjat projekt med kartering av VA-stammar	2019
Fönster- och fasadprojekt:	2018
-Målning av pelare och räcken samt tvätt av altankanter	
-Renovering av mur och förstärknings-balkar i delar av fasad	
Installation av två rättstopp	2018
Filmning och spolning av avloppen	2017
Byte av enstaka takfläktar	2017
Byte av hissdörr samt målning av hisschakt, uppgång B	2017
Ommålning samt omläggning golv loftgång, uppgång B	2016
Nyinstallation av hiss, uppgång A	2016
Modernisering av hiss, uppgång B	2016
Nya rökluckor	2016
Renovering av del av yttertak	2016
Ommålning av fönster och dörrar, gatuplan samt gallergrind	2016
Ommålning av trapphus, uppgång A	2016
Armaturer i gårdsgång	2014
Ommålning av entré, uppgång A och B	2014
Byte av tryckkärl	2014
	År



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-10

Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 55 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Avseende 2025 beslutade styrelsen att inte höja avgifterna.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 089	2 865	2 728	2 507
Resultat efter finansiella poster, tkr	251	372	-287	-3 285
Förändring av underhållsfond	517	1 006	557	0
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	147	-219	-430	-2 870
Soliditet, %	60	60	59	60
Sparande / kvm	161	277	99	144
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	97	89	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 007	918	800	762
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	960	873	759	722
Driftkostnad kr/kvm	399	407	404	422
Energikostnad kr/kvm	162	158	161	153
Ränta kr/kvm	223	164	85	77
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	280	349	241	235
Skuldsättning kr/kvm	8 182	8 269	8 352	8 426
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 182	8 269	8 352	8 426
Räntekänslighet (%)	8.5	9.5	10.44	11.06
Snittränta, (%)	2.47	1.98	1.02	0.91

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 436 266	1 563 566	27 111 728	- 45 931 191	372 399
Disposition enligt föreningsstämma				372 399	-372 399
Avsättning till underhållsfond		850 000		-850 000	
Upplösning uppskrivningsfond 2024			-156 778	156 778	
Ianspråktagande av underhållsfond		-333 203		333 203	
Årets resultat					250 781
Vid årets slut	55 436 266	2 080 363	26 954 950	- 45 918 811	250 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 45 558 792
Årets resultat före fondändring	250 781
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 850 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	333 203
Årets återföring av uppskrivningsfond	156 778
Totalt	- 45 668 030

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 45 668 030
----------------------------	--------------

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 918 520

2 653 176

Övriga rörelseintäkter

3

170 663

211 928

Summa Rörelseintäkter

3 089 183

2 865 104

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 683 909

-1 459 574

Övriga kostnader

5

-144 150

-127 764

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-412 616

-414 772

Summa Rörelsekostnader

-2 240 675

-2 002 110

RÖRELSERESULTAT

848 508

862 994

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

16 092

7 034

Räntekostnader och liknande resultatposter

-613 819

-497 629

Summa Finansiella poster

-597 727

-490 595

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

250 781

372 399

RESULTAT FÖRE SKATT

250 781

372 399

ÅRETS RESULTAT

250 781

372 399



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	46 768 029	47 023 867
Uppskrivning byggnad		15 778 254	15 935 032
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	98 037	98 037
Summa materiella anläggningstillgångar		62 644 320	63 056 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 644 320	63 056 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 942	28 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	293 626	275 122
Summa kortfristiga fordringar		321 568	303 258
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 372 047	968 728
Summa kassa och bank		1 372 047	968 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 693 615	1 271 986
SUMMA TILLGÅNGAR		64 337 935	64 328 922



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 436 266	55 436 266
Uppskrivningsfond		26 954 950	27 111 728
Fond för yttre underhåll		2 080 363	1 563 566
Summa bundet eget kapital		84 471 579	84 111 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 918 811	-45 931 191
Årets resultat		250 781	372 399
Summa fritt eget kapital		-45 668 030	-45 558 792
SUMMA EGET KAPITAL		38 803 549	38 552 768
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11, 12, 7	6 300 000	14 406 790
Summa långfristiga skulder		6 300 000	14 406 790
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 300 000	14 406 790
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12, 7	18 565 790	10 723 380
Leverantörsskulder		273 008	234 247
Skatteskulder		6 229	8 142
Övriga skulder		7 134	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	382 225	403 595
Summa kortfristiga skulder		19 234 386	11 369 364
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 234 386	11 369 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 337 935	64 328 922



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	848 509	862 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	412 616	414 772
Summa	1 261 125	1 277 766
Erhållen ränta	16 092	7 034
Erlagd ränta	-613 819	-497 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	663 398	787 171
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-18 310	-48 036
Ökning av rörelseskulder	87 493	-34 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	732 581	704 214
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
	0	-30 509
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 509
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 459 000	9 711 000
Amortering av låneskul	-10 723 380	-9 962 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-264 380	-251 380
Årets kassaflöde	468 201	422 325
Likvida medel vid årets början	968 728	546 403
Likvida medel vid årets slut	1 372 047	968 728



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Uppskrivning byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
2 918 520	2 653 176
2 918 520	2 653 176



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
0	48 300
170 663	163 628
170 663	211 928
170 663	211 928

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sotning

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Hissbesiktning

Systematiskt brandskyddsarbete

Fastighetsskötsel extra

Fastighetsstäd

Gångbanerenhållning

Kommunikationskostnader

Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Samfälligheter

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Fasad

Hiss

Markytor

Gemensamma utrymmen

Portar och lås

Installationer

Ventilation

El

Vatten och avlopp

Planerat underhåll

Huskropp, tak

Hiss

VVS

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
63 576	62 475
305 247	317 793
123 248	100 936
2 125	0
54 100	51 676
86 040	83 656
2 004	1 986
6 750	7 305
4 640	5 575
60 912	74 813
13 494	12 600
141 128	136 278
2 875	2 772
143 639	139 458
136 353	164 000
490	5 212
65 200	63 560
1 211 820	1 230 095
6 460	0
40 160	17 273
1 010	0
10 537	16 856
17 176	15 225
54 194	19 671
0	58 799
2 460	0
6 889	45 969
138 885	173 792
271 793	0
0	55 688
61 410	0
333 203	55 688
1 683 909	1 459 574



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	1 767	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 100	5 461
Arvode ekonomisk förvaltning	71 795	69 384
Revisionsarvode	19 875	28 450
Bankkostnader	3 642	2 175
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 608	4 200
Inkassokostnader	649	0
Övriga administrativa kostnader	5 819	4 156
IT-tjänster	11 996	2 045
Övriga externa tjänster	8 181	3 056
Övriga externa kostnader	0	1 617
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 718	0
Övriga kostnader	0	7 219
Totalt övriga kostnader	144 150	127 764

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	412 616	414 772
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	412 616	414 772

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	33 451 000	33 451 000
Summa:	33 451 000	33 451 000



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	29 979 538	29 979 538
Mark	20 743 355	20 743 355
Pågående nyanläggningar	98 037	67 528
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	30 509
Utgående anskaffningsvärden	50 820 930	50 820 930
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 699 026	- 3 441 375
Årets avskrivning på byggnader	- 255 838	- 257 652
Utgående avskrivningar	-3 954 864	-3 699 027
Ingående uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	18 235 659	18 235 659
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	- 2 300 626	- 2 143 506
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 156 779	- 157 120
Utgående uppskrivningar	15 778 254	15 935 033
Utgående redovisat värde	62 644 320	63 056 936
<i>Varav</i>		
Byggnader	25 873 181	26 280 512
Uppskrivningar	15 783 539	15 935 033
Mark	20 743 355	20 743 355
Pågående nyanläggningar	98 037	98 037
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
	108 000 000	108 000 000
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetald amortering	6 500	0
Förutbetalda kostnader	287 126	275 122
Summa	293 626	275 122
Not 10. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	0	0
Transaktionskonto Handelsbanken	1 343 533	939 034
Transaktionskonto Nordea	20 493	21 818
Sparkonto Nordea	8 021	7 876
Summa	1 372 047	968 728
Not 11. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 565 790	10 723 380
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 300 000	14 406 790
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	24 865 790	25 130 170



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån NDEA 3975 84 45545	2025-07-21	3,37 %	2 515 500	2 541 500
Fastighetslån NDEA 3975 82 03053	2026-05-20	0,99 %	6 300 000	6 300 000
Fastighetslån NDEA 3978 89 77405	2025-06-18	0,95 %	1 181 790	1 194 170
Fastighetslån NDEA 3978 89 77413	2025-06-18	0,95 %	6 925 000	6 925 000
Fastighetslån NDEA 3975 84 31269	2025-05-20	3,04 %	6 943 500	1 000 000
Fastighetslån NDEA 3975 84 01939	2025-01-17	3,53 %	1 000 000	7 169 500
Summa skulder till kreditinstitut			24 865 790	25 130 170
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 565 790	-10 723 380
			6 300 000	14 406 790

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-57 850	-72 158
Förutbetalda intäkter	-260 353	-227 171
Upplupna revisionsarvoden	-18 000	-18 500
Upplupna driftskostnader	-46 022	-85 767
Summa	-382 225	-403 596



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Monica Engerdalen
Ordförande

Emelie Johansson
Ledamot

Björn Lind
Ledamot

Henrik Olsson
Ledamot

Mattias Stafsing
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Borevision AB
Malin Johannesson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.03.2025 16:23

SENT BY OWNER:
Sofia Fridman • 28.03.2025 17:35

DOCUMENT ID:
SyNlxUNpyg

ENVELOPE ID:
r1WxlINT1g-SyNlxUNpyg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Monica Engerdalen	Signed	28.03.2025 18:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/08/10)
	Authenticated	28.03.2025 18:09	Low	
HENRIK OLSSON	Signed	28.03.2025 18:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/21)
	Authenticated	28.03.2025 18:22	Low	
MATTIAS STAFSING	Signed	28.03.2025 20:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/08/01)
	Authenticated	28.03.2025 20:51	Low	
EMELIE JOHANSSON	Signed	29.03.2025 21:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/09/10)
	Authenticated	29.03.2025 21:41	Low	
Björn Douglas Lind	Signed	31.03.2025 14:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/26)
	Authenticated	31.03.2025 13:57	Low	
MALIN JOHANNESSON	Signed	31.03.2025 16:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
	Authenticated	31.03.2025 14:02	Low	

* 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 Vapendragaren i Göteborg, org.nr. 716445-2398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den 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. Den 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 revisionsred 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2025



RB.pdf

(68740 byte)

SHA-512: 46d59c89dc6445c41c3f98bfca1fc32815d67
5331139fcc0bbb725f0e6cc132f477b70e4864e8c580db
972a08f1e6f08abc8dd333c123787249873c8d356baf3

Underskrifter

2025-03-31 16:23:59 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Vapendragaren

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

69882085954fadd788e1993a451d66b7f916fcd4ae81269a2059e9ce99178b0e10f2024f998e34662743d126ad0f5b797977fa04bc424ae18c5198ae6d15557c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

