

Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg

Org.nr: 716445-2398

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg, 716445-2398, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Henrik Olsson	2026
Ledamot	Björn Lind	2026
Ledamot	Monica Engerdalen	2026
Ledamot	Mattias Stafsing	2026
Ledamot	Joakim Wikeby	2027
Ledamot	Thomas Hyltner	2027
Suppleant	Peter Paul Snelder	2026
Suppleant	Anna Otterström	2026

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Malin Johannesson BoRevision AB
----------------	------------------------------------

Valberedning

Margareta Lorén - Sammankallande
Annika Olsson

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: 3039 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 133752 kr och planerat underhåll för 2617390kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Under 2025 avser underhållskostnaderna i not 4 relining, målning gemensamma utrymmen, ytskiktsrenovering av tvättstugelokal, byte av postboxar, byte av dörrstängare, brytare och nytt kodlås samt plantering av innegård.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-28 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Kommande års underhåll är bland annat relining, omfogning av tegelfasad samt skrapning och målning av fönster.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 911000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll. Detta motsvarar 300 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 råttskydd) 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 råttstopp	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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-04-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

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.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 54.

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.

Årsavgifter

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

Avseende 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 294 kr/mån för kabel-TV och bredband. Från 2026-04-01 höjs denna debitering till 302 kr/mån.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 083	3 089	2 865	2 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 101	251	372	- 287
Förändring av underhållsfond	-1 706	517	1 006	557
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	18	147	-219	-430
Soliditet, %	57	60	60	59
Sparande / kvm	306	328	277	99
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	97	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 007	1 007	918	800
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	960	960	873	759
Driftkostnad kr/kvm	447	399	407	404
Energikostnad kr/kvm	199	162	158	161
Ränta kr/kvm	167	223	164	85
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	300	280	349	241
Skuldsättning kr/kvm	8 758	8 182	8 269	8 352
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 758	8 182	8 269	8 352
Räntekänslighet (%)	8.7	8.13	9.5	10.44
Snittränta, (%)	1.91	2.47	1.98	1.02

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -2 101 135 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 412 616 kr samt gjorde underhållsinsatser uppgående till 2 617 390 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 928 871 kr, vilket överstiger avsättningen för kommande underhåll på 911 000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 436 266	2 080 363	26 954 950	- 45 918 811	250 781
Disposition enligt föreningsstämma				250 781	-250 781
Avsättning till underhållsfond		911 000		-911 000	
Upplösning uppskrivningsfond			-156 778	156 778	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 617 390		2 617 390	
Årets resultat					- 2 101 135
Vid årets slut	55 436 266	373 973	26 798 172	- 43 804 862	- 2 101 135

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 45 668 030
Årets resultat före fondändring	- 2 101 135
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 911 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	2 617 390
Årets återföring av uppskrivningsfond	156 778
Summa över/underskott	- 45 905 997

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 45 905 997
Totalt	- 45 905 997

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 918 520

2 918 520

Övriga rörelseintäkter

3

164 350

170 663

Summa rörelseintäkter

3 082 870

3 089 183

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 110 522

-1 683 909

Övriga kostnader

5

-166 452

-144 150

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-412 616

-412 616

Summa rörelsekostnader

-4 689 590

-2 240 675

RÖRELSERESULTAT

-1 606 720

848 508

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 678

16 092

Räntekostnader och liknande resultatposter

-507 093

-613 819

Summa finansiella poster

-494 415

-597 727

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 101 135

250 781

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 101 135

250 781

ÅRETS RESULTAT

-2 101 135

250 781



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	46 512 191	46 768 029
Uppskrivning byggnad	8	15 621 476	15 778 254
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	98 037
Summa materiella anläggningstillgångar		62 133 667	62 644 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 133 667	62 644 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 829	0
Övriga fordringar		27 563	27 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	292 441	293 626
Summa kortfristiga fordringar		325 833	321 568
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 649 648	1 372 047
Summa kassa och bank		1 649 648	1 372 047
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 975 481	1 693 615
SUMMA TILLGÅNGAR		64 109 148	64 337 935



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 436 266	55 436 266
Uppskrivningsfond		26 798 172	26 954 950
Fond för yttre underhåll		373 973	2 080 363
Summa bundet eget kapital		82 608 411	84 471 579
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-43 804 862	-45 918 811
Årets resultat		-2 101 135	250 781
Summa fritt eget kapital		-45 905 997	-45 668 030
SUMMA EGET KAPITAL		36 702 414	38 803 549
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11, 12	13 163 100	6 300 000
Summa långfristiga skulder		13 163 100	6 300 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 163 100	6 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	13 451 000	18 565 790
Leverantörsskulder		344 002	273 008
Skatteskulder		4 874	6 229
Övriga skulder		12 352	7 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	431 406	382 225
Summa kortfristiga skulder		14 243 634	19 234 386
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 243 634	19 234 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 109 148	64 337 935



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 606 720	848 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	412 616	412 616
Summa	-1 194 104	1 261 125
Erhållen ränta	12 678	16 092
Erlagd ränta	-507 093	-613 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 688 519	663 398
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-4 265	-18 310
Ökning av rörelseskulder	124 038	87 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 568 746	732 581
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kostnadsföring av upparbetad tillgång	98 037	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	98 037	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	6 671 600	10 459 000
Amortering av låneskuld	-4 923 290	-10 723 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 748 310	-264 380
Årets kassaflöde	277 601	468 201
Likvida medel vid årets början	1 372 047	968 728
Likvida medel vid årets slut	1 649 648	1 372 047



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

2025	2024
2 918 520	2 918 520
2 918 520	2 918 520



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

	2025	2024
	11 001	15 313
	5 806	9 791
	6 423	4 439
	141 120	141 120
	164 350	170 663
Totalt övriga rörelseintäkter	164 350	170 663



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	71 334	63 576
Uppvärmning*	385 082	305 247
Vatten och avlopp	149 573	123 248
Sotning	0	2 125
Teknisk förvaltning	58 796	54 100
Serviceavtal	92 795	86 040
Hissbesiktning	3 641	2 004
Systematiskt brandskyddsarbete	17 368	6 750
Fastighetsskötsel extra	10 838	4 640
Fastighetsstäd	63 955	60 912
Gångbanerrenhållning	13 607	13 494
Kommunikationskostnader	143 004	141 128
Försäkringar	2 958	2 875
Fastighetsförsäkring	145 072	143 639
Samfälligheter	125 248	136 353
Förbrukningsmaterial	7 149	490
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 960	65 200

1 359 380

1 211 820

Reparationer

Huskropp	16 831	0
Fasad	0	6 460
Hiss	42 099	40 160
Armaturer, gemensamma utrymmen	874	0
Markytor	0	1 010
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 257	0
Gemensamma utrymmen	0	10 537
Portar och lås	18 484	17 176
Installationer	10 280	54 194
Ventilation	4 625	0
El	0	2 460
Vatten och avlopp	34 302	6 889

133 752

138 885

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	118 138	0
Huskropp, tak	0	271 793
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	54 678	0
Hiss	24 269	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	147 740	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 635 671	0
VVS	620 931	61 410
Markytor	15 963	0

2 617 390

333 203

Totalt fastighetskostnader

4 110 522

1 683 909

*45 000 kr av kostanden avser 2024.



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	0	1 767
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 140	0
Medlems- och föreningsavgifter	995	2 100
Arvode ekonomisk förvaltning	74 712	71 795
Förvaltningskostnader	1 869	0
Revisionsarvode	17 400	19 875
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 402	3 718
Kontorsmateriel och trycksaker	4 250	0
Bankkostnader	1 300	3 642
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 113	14 608
Inkassokostnader	192	649
Övriga administrativa kostnader	6 048	5 819
IT-tjänster	11 837	11 996
Övriga externa tjänster	20 194	8 181
Totalt övriga kostnader	166 452	144 150

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	412 616	412 616
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	412 616	412 616

Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	33 451 000	33 451 000
Summa:	33 451 000	33 451 000



Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	29 979 538	29 979 538
Mark	20 743 355	20 743 355
Pågående nyanläggningar	98 037	98 037
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-98 037	0
Utgående anskaffningsvärden	50 722 893	50 820 930
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 954 864	- 3 699 026
Årets avskrivning på byggnader	- 255 838	- 255 838
Utgående avskrivningar	-4 210 702	-3 954 864
Ingående uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	18 235 659	18 235 659
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	- 2 457 405	- 2 300 626
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 156 779	- 156 779
Utgående uppskrivningar	15 621 475	15 778 254
Utgående redovisat värde	62 133 666	62 644 320
<i>Varav</i>		
Byggnader	25 768 836	25 873 181
Uppskrivningar	15 783 539	15 783 539
Mark	20 743 355	20 743 355
Pågående nyanläggningar	0	98 037
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	61 000 000
	98 000 000	108 000 000

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald amortering	0	6 500
Förutbetald försäkring	148 198	0
Förutbetalda kostnader	144 243	287 126
Summa	292 441	293 626

Not 10. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 619 426	1 343 533
Transaktionskonto Nordea	22 177	20 493
Sparkonto Nordea	8 045	8 021
Summa	1 649 648	1 372 047

Not 11. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 451 000	18 565 790
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 163 000	6 300 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	26 614 000	24 865 790



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2026-05-20	0,99 %	6 300 000	6 300 000
Fastighetslån Nordea	2027-05-19	2,58 %	6 717 500	0
Fastighetslån Nordea	2026-06-18	2,25 %	6 925 000	0
Fastighetslån Nordea	2028-07-19	2,71 %	6 671 600	0
Fastighetslån Nordea	2025-07-21	3,37 %	0	2 515 500
Fastighetslån Nordea	2025-06-18	0,95 %	0	1 181 790
Fastighetslån Nordea	2025-06-18	0,95 %	0	6 925 000
Fastighetslån Nordea	2025-05-20	3,04 %	0	6 943 500
Fastighetslån Nordea	2025-01-17	3,53 %	0	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 614 100	24 865 790

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	71 243	57 850
Förutbetalda intäkter	242 943	260 353
Upplupna revisionsarvoden	17 900	18 000
Upplupna driftskostnader	99 321	46 022
Summa	431 407	382 225



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09

Henrik Olsson
Ordförande

Björn Lind
Ledamot

Monica Engerdalen
Ledamot

Mattias Stafsing
Ledamot

Joakim Wikeby
Ledamot

Thomas Hyltner
Ledamot

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

BoRevision AB
Malin Johannesson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 11:43

SENT BY OWNER:

Ida Eriksen • 11.03.2026 11:00

DOCUMENT ID:

Hk5UT3AFbg

ENVELOPE ID:

S1xWLa2AFZI-Hk5UT3AFbg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vapendrag
aren i Göteborg.pdf

19 pages

SHA-512:

74a9ee93509d0b398614f03858b4269083b7755a8b07df
72fae3d1e012e50e24be24dea4dbe67e46d287c36c3094
df46667afb0b853d8d7f76027f275a591685

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Björn Douglas Lind	 Signed	11.03.2026 11:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/26)
	Authenticated	11.03.2026 11:05	Low	
MATTIAS STAFSING	 Signed	11.03.2026 11:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/08/01)
	Authenticated	11.03.2026 11:10	Low	
Monica Engerdalen	 Signed	11.03.2026 11:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/08/10)
	Authenticated	11.03.2026 11:16	Low	
HENRIK OLSSON	 Signed	13.03.2026 15:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/21)
	Authenticated	13.03.2026 15:40	Low	
Thomas Hyltner	 Signed	16.03.2026 15:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/07/12)
	Authenticated	13.03.2026 17:13	Low	
Joakim Wikeby	 Signed	17.03.2026 08:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/11/11)
	Authenticated	17.03.2026 08:54	Low	
MALIN JOHANNESSON	 Signed	18.03.2026 11:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
	Authenticated	18.03.2026 11:37	Low	

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2025 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 revisionssed 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 18 mars 2026



RB Vapendragaren 2025.pdf

(105483 byte)

SHA-512: 3c64b6488ce069f7358c699b7f2bfac2d5f19
751d91b4c36e849a921e1d56dc4f3da7668771c2079df0
726bb736f883b87b266810d9a6dd15a800b31f9c760a0

Underskrifter

2026-03-18 11:43:01 (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:

95328fe98b5905fcce2558094fc04cf0702240b85b64d479850b34a6664c240a5a22e9f9408490be95282e6344ef1bc210cf6d864518b2214055ca05b8a75e
bd



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

