

Brf Vapendragaren i Göteborg

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Vapendragaren i Göteborg

716445-2398

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vapendragaren i Göteborg, 716445-2398, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Monica Engerdalen	Ordförande	2023
Per Karlsson	Ledamot	2023
Martin Idegren	Ledamot	2023
Tobias Gröndahl	Ledamot	2024
Emelie Johansson	Ledamot	2024
Björn Lind	Ledamot	2024
Jan Alander	Ledamot	Avgått

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

David Alpsten	Suppleant	2023
Johan Norberg	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Arwid Erixon, BDO	Auktoriserad revisor	2023
-------------------	----------------------	------

Valberedning

Lone Thedvall	2023
Margareta Lorén	Avgått

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 1908. Fastighetens adress är Arsenalsgatan 4 A-F i Göteborg.

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

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

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV & bredband
Ann-Christine Wiklund EF	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kiona Sweden*	Avtal för energioptimering
Bredablick Förvaltning	SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
Kone	Serviceavtal hissar
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering
Hr Björkmans Entrémattor**	Serviceavtal entrémattor

* Tidigare Egain Sweden.

** Nytecknat avtal fr.o.m. 2022-03-28.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 728 187 kr och planerat underhåll för 173 746 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

I årets underhållskostnader som framgår i not 5 till resultaträkningen ingår kortning av hissbärlinor, fortsatt renovering av fasad och fönster samt byggskadetredningar efter underhållsarbete med fönster 2021.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen har föreningen under året haft utgifter för den pågående byggnationen av brandutrymningsväg som uppgår till 67 528 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). Planen har under 2022 reviderats avseende uppskattade kostnader. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 731 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 241 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
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 den 3 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (inga andrahandsuthyrningar 2021-12-31).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 57 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2023-01-01 höja årsavgifterna med 15 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV och bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 728	2 507	2 686	2 329
Resultat efter finansiella poster*	-287	-3 285	-2 056	-478
Förändring av underhållsfond	557	-	-280	280
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-430	-2 870	-1 362	-343
Sparande kr / kvm	99	144	14	106
Soliditet (%)	59	60	65	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	759	723	723	763
Driftskostnad, kr / kvm	404	422	332	267
Energikostnad, kr / kvm	161	153	124	126
Ränta, kr / kvm	85	77	77	73
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	241	235	222	219
Lån, kr / kvm	8 352	8 426	7 318	7 058
Räntekänslighet (%)	11	12	10	9
Snittränta (%)	1,02	0,91	1,06	1,04

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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 lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 436 266	27 425 968	-	-41 110 009	-3 284 555
Disposition enligt föreningsstämma				-3 284 555	3 284 555
Avsättning till underhållsfond			731 000	-731 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-173 746	173 746	
Upplösning uppskrivningsfond 2022		-157 120		157 120	
Årets resultat					-287 302
Vid årets slut	55 436 266	27 268 848	557 254	-44 794 698	-287 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-44 394 564
Årets resultat före fondförändring	-287 302
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-731 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 746
Upplösning av uppskrivningsfond 2021	157 120
Summa över/underskott	-45 082 000

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-45 082 000
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 307 156	2 194 130
Övriga rörelseintäkter	3	420 742	312 426
Summa rörelseintäkter		2 727 898	2 506 556
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 128 700	-5 002 773
Övriga externa kostnader	7	-213 029	-123 622
Personalkostnader	8	-	-17 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-414 770	-414 770
Summa rörelsekostnader		-2 756 499	-5 558 324
Rörelseresultat		-28 601	-3 051 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		434	199
Räntekostnader		-259 135	-232 986
Summa finansiella poster		-258 701	-232 787
Resultat efter finansiella poster		-287 302	-3 284 555
Årets resultat		-287 302	-3 284 555

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	63 373 671	63 788 441
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	67 528	-
Summa materiella anläggningstillgångar		63 441 199	63 788 441
Summa anläggningstillgångar		63 441 199	63 788 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 303	6 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	245 919	196 294
Summa kortfristiga fordringar		255 222	202 946
<i>Kassa och bank</i>	12	546 403	548 680
Summa omsättningstillgångar		801 625	751 626
SUMMA TILLGÅNGAR		64 242 824	64 540 067

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 436 266	55 436 266
Uppskrivningsfond		27 268 848	27 425 968
Underhållsfond		557 254	-
Summa bundet eget kapital		83 262 368	82 862 234
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-44 794 698	-41 110 009
Årets resultat		-287 302	-3 284 555
Summa fritt eget kapital		-45 082 000	-44 394 564
Summa eget kapital		38 180 368	38 467 670
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	15 369 170	18 049 050
Summa långfristiga skulder		15 369 170	18 049 050
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 012 380	7 575 880
Leverantörsskulder		326 308	80 136
Skatteskulder		5 753	4 867
Övriga skulder		-	106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	348 845	362 358
Summa kortfristiga skulder		10 693 286	8 023 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 242 824	64 540 067

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-28 600	-3 051 768
Avskrivningar	414 770	414 770
	386 170	-2 636 998
Erhållen ränta	434	199
Erlagd ränta	-259 135	-232 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	127 469	-2 869 785
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-52 276	-6 943
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	233 438	-172 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 631	-3 049 128
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-67 528	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 528	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 332 500	3 593 500
Amortering av låneskulder	-7 575 880	-222 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-243 380	3 371 120
Årets kassaflöde	-2 277	321 992
Likvida medel vid årets början	548 680	226 688
Likvida medel vid årets slut	546 403	548 680

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Uppskrivning byggnader	120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 307 156	2 194 130
Summa	2 307 156	2 194 130

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	123 360	123 352
Överlåtelseavgifter	5 968	11 858
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 628	7 556
Övriga intäkter	17 404	106 245
Försäkringsersättningar*	269 382	63 415
Summa	420 742	312 426

* Avser ersättning efter vattenskadekostnader.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 274	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 569
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	53 792	19 041
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 862	7 013
VA & sanitet, installationer	10 914	64 732
Värme, installationer	1 088	638
Ventilation, installationer	77 008	45 489
El, installationer	5 661	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 784	6 709
Hiss	11 334	34 169
Huskropp	1 175	88 188
Vattenskador	536 295	135 940
Övrigt	-	10 134
Summa	728 187	413 622

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	58 250
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	104 971
Ventilation, installationer	-	101 125
Hiss	32 000	-
Huskropp, tak	-	25 438
Huskropp, fasader	110 550	2 954 111
Huskropp, fönster	31 196	62 394
Summa	173 746	3 306 289

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	60 760	58 360
Fastighetsförvaltning	132 336	136 220
Städning	59 810	59 906
Besiktningsskostnader*	1 791	57 360
Gångbanerrenhållning	11 460	3 698
Serviceavtal	117 689	150 249
Förbrukningsmaterial	4 444	9 448
El	105 880	73 078
Uppvärmning	291 901	307 796
Vatten och avlopp	92 797	82 983
Försäkringar	80 143	77 444
Systematiskt brandskyddsarbete	16 205	25 840
Samfälligheter	127 458	119 706
Kommunikationskostnader	124 093	120 774
Summa	1 226 767	1 282 862

* Kostnad 2021 avser bl.a. besiktning av fasadarbete.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 195	-
Ekonomisk förvaltning	68 212	65 216
Övriga förvaltningskostnader	16 084	22 866
Revision	24 163	19 566
Självrisk vid vattenskada	96 200	-
Bankkostnader	2 437	5 120
IT-tjänster	558	1 496
Övriga externa kostnader	4 180	9 358
Summa	213 029	123 622

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har blivit beviljade arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	-	13 200
Summa	-	13 200
Sociala avgifter	-	3 959

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	414 770	414 770
Summa	414 770	414 770

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 979 538	29 979 538
-Uppskrivning byggnad	18 235 659	18 235 659
-Mark	9 566 660	9 566 660
-Uppskrivning mark	11 176 695	11 176 695
	68 958 552	68 958 552
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	67 528	-
	67 528	-
 Utgående anskaffningsvärden	69 026 080	68 958 552
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	3 183 725	2 926 075
-Uppskrivningar	1 986 386	1 829 266
	5 170 111	4 755 341
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	257 650	257 650
-Årets avskrivningar på uppskrivning	157 120	157 120
	414 770	414 770
 Utgående avskrivningar	5 584 881	5 170 111
 Redovisat värde	63 441 199	63 788 441
 <i>Varav</i>		
Byggnader	26 538 163	26 795 813
Uppskrivning byggnad	16 092 153	16 249 273
Mark	9 566 660	9 566 660
Uppskrivning mark	11 176 695	11 176 695
Pågående nyanläggningar	67 528	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	108 000 000	104 000 000
Totalt taxeringsvärde	108 000 000	104 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>42 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	80 143	77 476
Övriga förutbetalda kostnader	165 776	118 818
Summa	245 919	196 294

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	432 148	431 167
Transaktionskonto Nordea	16 618	20 013
Transaktionskonto Nordea	97 637	97 500
Summa	546 403	548 680

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 012 380	7 575 880
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 369 170	18 049 050
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	25 381 550	25 624 930

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	25 381 550	25 624 930
Summa	25 381 550	25 624 930

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90%	2022-05-18	6 450 000	-	6 450 000	-
Nordea	0,86%	2022-07-25*	987 500	-	987 500	-
Nordea	2,66%	2023-05-19*	-	7 382 500	50 000	7 332 500
Nordea	0,51%	2023-07-19	2 593 500	-	26 000	2 567 500
Nordea	0,83%	2024-01-17	1 000 000	-	-	1 000 000
Nordea	0,95%	2025-06-18	1 218 930	-	12 380	1 206 550
Nordea	0,95%	2025-06-18	6 925 000	-	-	6 925 000
Nordea	0,99%	2026-05-20	6 450 000	-	100 000	6 350 000
Summa			25 624 930	7 382 500	7 625 880	25 381 550

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

* Räntan är rörlig och justeras var 3:e månad. Datum avser kapitalbindningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	17 159
Upplupna räntekostnader	33 544	19 338
Förutbetalda intäkter	201 502	193 962
Upplupna revisionsarvoden	19 800	16 950
Upplupna driftskostnader	93 999	114 949
Summa	348 845	362 358

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 451 000	33 451 000
Summa ställda säkerheter	33 451 000	33 451 000

Underskrifter

Göteborg, enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Monica Engerdalen
Styrelseordförande

Björn Lind

Tobias Gröndahl

Martin Idegren

Per Karlsson

Emelie Johansson

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

Arwid Erixon
Auktoriserad revisor

Brf Vapendragaren i Göteborg, årsredovisning 2022

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 11 2023 01:39PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 640EC8F44ACA9
APR 11 2023 01:39PM

Registrerade händelser

Mar 13 2023 08:06AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Mar 16 2023 03:23PM	Monica Engerdalen granskade dokumentet:
Mar 16 2023 03:24PM	 Monica Engerdalen signerade dokumentet
Mar 14 2023 01:58PM	Björn Lind granskade dokumentet:
Mar 14 2023 01:58PM	 Björn Douglas Lind signerade dokumentet
Mar 22 2023 06:59PM	Tobias Gröndahl granskade dokumentet:
Mar 22 2023 06:59PM	 TOBIAS GRÖNDAHL signerade dokumentet
Mar 21 2023 07:56PM	Martin Idegren granskade dokumentet:
Mar 21 2023 07:58PM	 MARTIN IDEGREN signerade dokumentet
Apr 05 2023 08:15AM	Per Karlsson granskade dokumentet:
Apr 05 2023 08:16AM	 PER KARLSSON signerade dokumentet
Mar 16 2023 08:02AM	Emelie Johansson granskade dokumentet:
Mar 16 2023 08:03AM	 EMELIE JOHANSSON signerade dokumentet
Apr 11 2023 01:32PM	Arwid Erixon granskade dokumentet:
Apr 11 2023 01:39PM	 ARWID ERIXON signerade dokumentet
Apr 11 2023 01:39PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg
Org.nr. 716445-2398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2023-04-11

BDO Göteborg AB

Arwid Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2023 13:31

SENT BY OWNER:

Arwid Erixon • 11.04.2023 13:29

DOCUMENT ID:

S17hVpMf2

ENVELOPE ID:

By13V6Mzn-S17hVpMf2

DOCUMENT NAME:

Brf Vapendragaren i Göteborg - Revisionsberättelse 2022.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARWID ERIXON	 Signed	11.04.2023 13:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2023 13:30	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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 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 t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. 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 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 föreningsstämman 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 ta upp och 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

