

Brf Vapendragaren i Göteborg

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Vapendragaren i Göteborg

716445-2398

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

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	2025
Emelie Johansson	Ledamot	2024
Björn Lind	Ledamot	2024
Mattias Stafsing	Ledamot	2025
Julia Glimstedt	Ledamot	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Lone Thedvall	Suppleant	2024
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson	Extern revisor	2024
-------------------	----------------	------

Valberedning

Margareta Lorén		2024
-----------------	--	------

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 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 2024-12-31. 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
Ann-Christine Wiklund EF
Fortum
Göteborg Energi
Anticimex
Kiona Sweden
Kone
Klotterjägarna*
Hr Björkmans Entrémattor

Kabel-TV & bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Avtal för energioptimering
Serviceavtal hissar
Serviceavtal klottersanering
Serviceavtal entrémattor

*Avtalet uppsagt och endast fakturerat t.o.m. 2023-07-31.



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 173 792 kr och planerat underhåll för 55 688 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 byte av bärlinor på hiss.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen har föreningen under året haft utgifter för den pågående byggnationen av brandutrymningsväg som uppgår till 30 509 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). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 062 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 349 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
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 räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

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

Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31 (beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 55 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2024-01-01 höja årsavgifterna med 10 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

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



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 865	2 728	2 507	2 686
Resultat efter finansiella poster	372	-287	-3 285	-2 056
Förändring av underhållsfond	1 006	557	-	-280
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-219	-430	-2 870	-1 362
Sparande kr / kvm	277	99	144	14
Soliditet (%)	60	59	60	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	918	800	762	763
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	89	92	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	873	759	722	743
Driftskostnad, kr / kvm	407	404	422	332
Energikostnad, kr / kvm	158	161	153	123
Ränta, kr / kvm	164	85	77	77
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	349	241	235	222
Lån, kr / kvm	8 269	8 352	8 426	7 318
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 269	8 352	8 426	7 318
Räntekänslighet (%)	9,01	10,44	11,06	9,59
Snittränta (%)	1,98	1,02	0,91	1,06

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 i 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	27 268 848	557 254	-44 794 698	-287 302
Disposition enligt föreningsstämma				-287 302	287 302
Avsättning till underhållsfond			1 062 000	-1 062 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-55 688	55 688	
Upplösning uppskrivningsfond 2023		-157 120		157 121	
Årets resultat					372 399
Vid årets slut	55 436 266	27 111 728	1 563 566	-45 931 191	372 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-45 081 999
Årets resultat före fondförändring	372 399
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 062 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 688
Upplösning av uppskrivningsfond 2023	157 120
Summa över/underskott	-45 558 792

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -45 558 792

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 653 176	2 307 156
Övriga rörelseintäkter	3	211 928	420 742
Summa rörelseintäkter		2 865 104	2 727 898
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 466 794	-2 128 700
Övriga externa kostnader	7	-120 544	-213 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-414 772	-414 770
Summa rörelsekostnader		-2 002 110	-2 756 499
Rörelseresultat		862 994	-28 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		7 034	434
Räntekostnader		-497 629	-259 135
Summa finansiella poster		-490 595	-258 701
Resultat efter finansiella poster		372 399	-287 302
Årets resultat		372 399	-287 302

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	62 958 899	63 373 671
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	98 037	67 528
Summa materiella anläggningstillgångar		63 056 936	63 441 199
Summa anläggningstillgångar		63 056 936	63 441 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 136	9 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	275 122	245 919
Summa kortfristiga fordringar		303 258	255 222
<i>Kassa och bank</i>	12	968 728	546 403
Summa omsättningstillgångar		1 271 986	801 625
SUMMA TILLGÅNGAR		64 328 922	64 242 824



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 436 266	55 436 266
Uppskrivningsfond		27 111 728	27 268 848
Underhållsfond		1 563 566	557 254
Summa bundet eget kapital		84 111 560	83 262 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-45 931 191	-44 794 698
Årets resultat		372 399	-287 302
Summa fritt eget kapital		-45 558 792	-45 082 000
Summa eget kapital		38 552 768	38 180 368
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	14 406 790	15 369 170
Summa långfristiga skulder		14 406 790	15 369 170
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 723 380	10 012 380
Leverantörsskulder		234 247	326 308
Skatteskulder		8 142	5 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	403 595	348 845
Summa kortfristiga skulder		11 369 364	10 693 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 328 922	64 242 824

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	862 994	-28 600
Avskrivningar	414 772	414 770
	1 277 766	386 170
Erhållen ränta	7 034	434
Erlagd ränta	-497 629	-259 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	787 171	127 469
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-48 036	-52 276
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-34 921	233 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704 214	308 631
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 509	-67 528
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 509	-67 528
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 711 000	7 332 500
Amortering av låneskulder	-9 962 380	-7 575 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-251 380	-243 380
Årets kassaflöde	422 325	-2 277
Likvida medel vid årets början	546 403	548 680
Likvida medel vid årets slut	968 728	546 403

(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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 653 176	2 307 156
Summa	2 653 176	2 307 156

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
TV och bredband	135 634	123 360
Överlåtelseavgifter	1 208	5 968
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 161	4 628
Övriga intäkter *	21 625	17 404
Försäkringsersättningar **	48 300	269 382
Summa	211 928	420 742

* I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 21 143 kr i form av elstöd.

** Avser ersättning efter vattenskadekostnader.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 856	8 274
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 225	53 792
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	17 862
VA & sanitet, installationer	10 859	10 914
Värme, installationer	8 812	1 088
Ventilation, installationer	58 799	77 008
El, installationer	-	5 661
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 784
Hiss	17 273	11 334
Huskröpp	-	1 175
Vattenskador	45 968	536 295
Summa	173 792	728 187

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hiss	55 688	32 000
Huskröpp, fasader	-	110 550
Huskröpp, fönster	-	31 196
Summa	55 688	173 746

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	63 560	60 760
Fastighetsförvaltning	57 251	132 336
Städning	74 813	59 810
Besiktningsskostnader	1 986	1 791
Gångbanerenhållning	12 600	11 460
Serviceavtal	83 656	117 689
Förbrukningsmaterial	5 212	4 444
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 219	-
El	62 475	105 880
Uppvärmning	317 793	291 901
Vatten och avlopp	100 936	92 797
Försäkringar	142 230	80 143
Systematiskt brandskyddsarbete	7 305	16 205
Samfälligheter	164 000	127 458
Kommunikationskostnader	136 278	124 093
Summa	1 237 314	1 226 767

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 195
Ekonomisk förvaltning	69 384	68 212
Övriga förvaltningskostnader	10 918	16 084
Revision	28 450	24 163
Självrisk vid vattenskada	-	96 200
Bankkostnader	2 175	2 437
IT-tjänster	2 045	558
Övriga externa tjänster	3 056	-
Övriga externa kostnader	4 516	4 180
Summa	120 544	213 029

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Summa	-	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Byggnader	414 772	414 770
Summa	414 772	414 770

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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
-Pågående nyanläggningar	67 528	-
	69 026 080	68 958 552
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	30 509	67 528
	30 509	67 528
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	69 056 589	69 026 080
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	3 441 375	3 183 725
-Uppskrivningar	2 143 506	1 986 386
	5 584 881	5 170 111
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	257 652	257 650
-Årets avskrivningar på uppskrivning	157 120	157 120
	414 772	414 770
 <i>Utgående avskrivningar</i>	5 999 653	5 584 881
 Redovisat värde	63 056 936	63 441 199
 <i>Varav</i>		
Byggnader	26 280 512	26 538 163
Uppskrivning byggnad	15 935 032	16 092 153
Mark	9 566 660	9 566 660
Uppskrivning mark	11 176 695	11 176 695
Pågående nyanläggningar	98 037	67 528
 Taxeringsvärden		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Totalt taxeringsvärde	108 000 000	108 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	146 514	80 143
Övriga förutbetalda kostnader	128 608	165 776
Summa	275 122	245 919

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	939 034	432 148
Transaktionskonto Nordea	21 818	16 618
Transaktionskonto Nordea	7 876	97 637
Summa	968 728	546 403

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 723 380	10 012 380
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 406 790	15 369 170
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	25 130 170	25 381 550

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	25 130 170	25 381 550
Summa	25 130 170	25 381 550

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	4,63 %	2024-07-19	-	2 541 500	-	2 541 500
Nordea	0,99 %	2026-05-20	6 350 000	-	-50 000	6 300 000
Nordea *	0,83 %	2024-01-17	1 000 000	-	-	1 000 000
Nordea	0,95 %	2025-06-18	1 206 550	-	-12 380	1 194 170
Nordea	0,95 %	2025-06-18	6 925 000	-	-	6 925 000
Nordea	0,51 %	2023-07-19	2 567 500	-	-2 567 500	-
Nordea	3,18 %	2023-05-19	7 332 500	-	-7 332 500	-
Nordea **	4,57 %	2024-05-20	-	7 169 500	-	7 169 500
Summa			25 381 550	9 711 000	-9 962 380	25 130 170

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

* Lånet kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 4,56%.

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	72 158	33 544
Förutbetalda intäkter	227 171	201 502
Upplupna revisionsarvoden	18 500	19 800
Upplupna driftskostnader	85 766	93 999
Summa	403 595	348 845

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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

Emelie Johansson

Björn Lind

Mattias Stafsing

Julia Glimstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
BoRevision i Sverige AB

Malin Johannesson
Extern revisor



Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2024



Årsredovisning 2023 240327 (1).pdf
(74847 byte)
SHA-512: b59dab40806265b7f8fe1897032b2dbf78e2f
fbaf3f4eff6e40c493aa40463307070022e261e8d4ef87
dadf7baf50ec2d04eb1b3ed480a717e311add2ac12899

Underskrifter

2024-04-02 12:38:02 (CET)



Monica Engerdalen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-02 14:18:53 (CET)



Björn Douglas Lind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-02 14:16:04 (CET)



Mattias Stafsing

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-02 11:17:42 (CET)



Emelie Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-02 15:48:25 (CET)



Julia Beatrice Olga Glimstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-04 14:16:28 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023, Brf Vapendragaren i Göteborg

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:

e05a8889192b1c6b7568bf88966888551c7d51a37529e4735317fdcce28b9ab8c56531d83e6017e9931b2db17f082ae426078fd2dcfe1e9d9e6f2bd7e9b447ca



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, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 2023 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 4 april 2024



Revisionsberättelse Vapendragaren.pdf
(139449 byte)
SHA-512: e7fe07a3f2825e5294b95f191fc662b66282f
83caadab6c9c1d1ca5534ebd4ec3631485335e42b127fd
c70cbedbd0600d9d3766377db36a67d5da9c60443a100

Underskrifter

2024-04-04 14:17:15 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Vapendragaren i Göteborg

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:
f0f74863baf4909f866ef966bb3047e86ac427c726f368f8f3536ccbf399ef37e1c50c5eadd44ce587472af68149267f4853e40e57a6a82ce8d0fadf592115e2



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, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, 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 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.

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

