



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vapensmeden 14

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Vapensmeden 14       | 2001    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

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

### Styrelsens sammansättning

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

## Valberedning

Anders Karlsson  
Olle Björkman

## Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen eller av två styrelseledamöter tillsammans

## Revisorer

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Camilla Lindstaf | Revisor           | Toresson Revision |
| Carina Toresson  | Revisorssuppleant | Toresson Revision |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-17. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

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

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

#### Planerade underhåll

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

#### Avtal med leverantörer

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

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

### Medlemsinformation

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

## Flerårsöversikt

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

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 78 255             |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-14 883 063</b> |

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

## Resultaträkning

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

Balansräkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Byggnad                 | 0,6 - 6 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 %       |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

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

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter             | 11 043        | 2 864         |
| Försäkringsersättning       | 76 832        | 0             |
| Återbäring försäkringsbolag | 0             | 57 500        |
| <b>Summa</b>                | <b>87 875</b> | <b>60 364</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

#### NOT 5, REPARATIONER

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

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

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

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 636 955        | 651 910        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 112            | 610            |
| <b>Summa</b>                       | <b>637 067</b> | <b>652 520</b> |

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

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 47 573         | 47 573         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>47 573</b>  | <b>47 573</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -47 573        | -47 573        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-47 573</b> | <b>-47 573</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                   | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto               | 107 743    | 104 743    |
| Transaktionskonto         | 492 754    | 901 053    |
| Borgo räntekonto          | 1 070 300  | 1 068 174  |
| Summa                     | 1 670 797  | 2 073 970  |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 16 475     | 0          |
| Förutbet försäkr premier                                | 68 322     | 0          |
| Förutbet kabel-TV                                       | 6 477      | 0          |
| Summa                                                   | 91 274     | 0          |

| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken                          | 2024-06-10               | 4,49 %                  | -                   | 5 430 552           |
| Handelsbanken                          | 2024-06-10               | 4,49 %                  | -                   | 4 430 552           |
| Handelsbanken                          | 2025-03-10               | 3,29%                   | 5 375 420           | 5 430 552           |
| Handelsbanken                          | 2026-06-01               | 3,79 %                  | 3 785 010           | -                   |
| Handelsbanken                          | 2029-06-01               | 3,66 %                  | 3 785 012           | -                   |
| Stadshypotek                           | 2025-03-10               | 3,29 %                  | 590 410             | -                   |
| Stadshypotek                           | 2025-03-10               | 3,29 %                  | 590 408             | -                   |
| Summa                                  |                          |                         | 14 126 260          | 15 291 656          |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 6 666 502           | 15 291 656          |

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

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

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

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Amanda Henningsson  
Styrelseledamot

---

Annette Anderberg  
Styrelseledamot

---

Juliette Marchesini  
Styrelseledamot

---

Lars-Olof Olsten  
Ordförande

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

---

Camilla Lindstaf  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna  
kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller några väsentliga  
felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på  
fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har  
fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti  
för att en revision som utförts enligt god revisionssed i  
Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet  
om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av  
oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de  
enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de  
ekonomiska beslut som användare fattar med grund i  
årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under  
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vapensmeden  
14 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska signatur

Camilla Lindstaf