

Välkommen till årsredovisningen för Brf Väpnaren i Brevik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blocket 1	2001	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947-1975 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 52 bostadsrätter om totalt 2 990 kvm och 2 lokaler om 305 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 294 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carolina Larsson	Ordförande
Olof Pompe	Suppleant
Ann-Charlotte Eva Birgitta Båge	Styrelseledamot
Caroline Hedlund	Styrelseledamot
Christina Magnusson	Styrelseledamot
Jan Holm	Styrelseledamot
My Lundin	Styrelseledamot
Simon Larsén	Styrelseledamot

Valberedning

Mario Bernengo

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor Bdo Mälardalen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● stambyte inkl vtn.ledn 12:an
- 2025 ● målning trapphus
uppdatering skyddsrumsutrustning

Planerade underhåll

- 2026 ● genomgång och smörjning fönster och balkongdörrar
lösning för sortering förpackningar
åtgärd markfukt norrsida
stamspolning

Avtal med leverantörer

distributionsavtal	Tele2
fastighetsskötsel samt avrop teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB
serviceavtal ventilationsanläggningar	Indoor Energy Services Sweden AB

Övrig verksamhetsinformation

Ny Energideklaration för fastigheten framtagen tillsammans med Greencon Energi & Miljö, registr. Hos Boverket f.o.m. 20250116.

Inköp nya entrétavlor.

Upphandling fastighetsförsäkring, Bolander & Co.

Upphandling passersystem till våra portar. Lidingö Lås & Säkerhet AB.

Upphandling digital tjänst för underhållsplan, Planima, genom Jensen Drift AB.

2 arbetsdagar för trädgårdsytor, vår och höst.

Rensning av dagvattenbrunnar har utförts.

Beskärning av asken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomimöte med vår ekonomiska förvaltare SBC AB.

Budgetmöte inför 2026.

Omförhandling ränta och bindningstid för 3 av föreningens lån.

Förändringar i avtal

Fastighetsskötsel, byte från Åkerlunds Fastighetsskötsel till Jensen Drift & Underhåll från 1 juni 2025.

Fastighetsförsäkring, byte från Brandkontoret till IF Skadeförsäkring AB från 1 juli 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 859 942	2 843 598	2 802 205	2 664 826
Resultat efter fin. poster	-1 818 298	-1 169 717	-869 118	-773 733
Soliditet (%)	63	64	65	66
Yttre fond	4 397 462	3 843 673	3 985 935	3 457 998
Taxeringsvärde	83 375 000	73 724 000	73 724 000	73 724 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	807	807	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	81,8	83,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 727	6 757	6 785	6 817
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 947	5 973	5 998	6 025
Sparande / kvm totalyta, kr	96	171	202	249
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	58	67	96
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	161	148	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	27	29	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	246	243	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,56	1,40	1,00
Räntekänslighet (%)	8,33	8,37	8,40	-

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 el (totalt 108 000 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Trots årets förlust är det styrelsens bedömning att föreningen har medel för kommande underhåll och löpande verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	24 753 720	-	-	24 753 720
Upplåtelseavgifter	25 297 020	-	-	25 297 020
Fond, yttre underhåll	3 843 673	-	553 789	4 397 462
Balanserat resultat	-15 878 913	-1 169 717	-553 789	-17 602 419
Årets resultat	-1 169 717	1 169 717	-1 818 298	-1 818 298
Eget kapital	36 845 783	0	-1 818 298	35 027 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 016 169
Årets resultat	-1 818 298
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-586 250
Totalt	-19 420 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	436 398
Balanseras i ny räkning	-18 984 319

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 859 942	2 843 598
Övriga rörelseintäkter	3	120	32 456
Summa rörelseintäkter		2 860 062	2 876 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 078 926	-1 596 860
Övriga externa kostnader	9	-257 455	-192 209
Personalkostnader	10	-77 274	-75 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 696 871	-1 701 972
Summa rörelsekostnader		-4 110 526	-3 566 339
		-1 250 464	-690 285
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 092	25 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-578 926	-504 473
Summa finansiella poster		-567 834	-479 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 818 298	-1 169 717
ÅRETS RESULTAT		-1 818 298	-1 169 717

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	52 718 196	54 409 403
Maskiner och inventarier	13	47 682	53 346
Summa materiella anläggningstillgångar		52 765 878	54 462 749
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 765 878	54 462 749
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 417	13 276
Övriga fordringar	14	2 345 498	2 588 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 745	39 521
Summa kortfristiga fordringar		2 411 660	2 641 188
Kassa och bank			
Kassa och bank		67 435	43 110
Summa kassa och bank		67 435	43 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 479 095	2 684 298
SUMMA TILLGÅNGAR		55 244 973	57 147 047

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 050 740	50 050 740
Fond för yttre underhåll		4 397 462	3 843 673
Summa bundet eget kapital		54 448 202	53 894 413
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 602 419	-15 878 913
Årets resultat		-1 818 298	-1 169 717
Summa ansamlad förlust		-19 420 717	-17 048 630
SUMMA EGET KAPITAL		35 027 485	36 845 783
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 647 482	2 000 000
Summa långfristiga skulder		16 647 482	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 942 500	17 674 986
Leverantörsskulder		189 187	176 268
Skatteskulder		2 672	15 033
Övriga kortfristiga skulder		984	727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	434 663	434 250
Summa kortfristiga skulder		3 570 006	18 301 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 244 973	57 147 047

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 250 464	-690 285
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 696 871	1 701 972
	446 407	1 011 686
Erhållen ränta	11 092	25 041
Erlagd ränta	-586 724	-490 859
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-129 225	545 868
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 798	61 720
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 026	-30 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133 997	577 323
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-383 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-383 150
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	22 803	30 086
Amortering av lån	-107 807	-112 590
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-85 004	-82 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	-219 001	111 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 522 363	2 410 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 303 362	2 522 363

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Våpnaren i Brevik är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 el, 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	1,00 - 10,00 %
Hissar	1,00 - 2,50 %
Ventilation	1,00 %
Stamledningar Värme	0,50 - 3,00 %
El	2,33 - 7,70 %
Stomme och grund	0,50 - 1,80 %
Yttertak	6,60 %
Fasader	6,60 %
Stamledningar VA	3,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 243 412	2 243 412
Hysesintäkter bostäder	82 800	69 900
Hysesintäkter lokaler	381 052	375 148
EI	108 000	108 000
Pantsättningsavgift	6 453	4 488
Överlåtelseavgift	8 820	9 791
Administrativ avgift	3 724	1 323
Andrahandsuthyrning	24 500	31 536
Vidarefakturerade kostnader	1 181	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 859 942	2 843 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	120	32 456
Summa	120	32 456

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 457	66 049
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 139	2 688
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	33 901	0
Städning enligt avtal	49 400	47 407
Sotning	0	2 686
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 719
Energideklarationer	12 875	0
Brandskydd	0	4 500
Gårdkostnader	7 315	12 989
Gemensamma utrymmen	43 032	29 598
Snöröjning/sandning	34 900	13 200
Serviceavtal	35 768	33 121
Fordon	0	3 856
Förbrukningsmaterial	10 190	1 782
Summa	298 381	230 921

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 451	21 850
Tvättstuga	5 278	0
Trapphus/port/entr	0	3 059
Dörrar och lås/porttele	18 496	1 013
Övriga gemensamma utrymmen	8 385	0
VVS	30 312	48 330
Värmeanläggning/undercentral	0	994
Ventilation	14 699	33 756
Elinstallationer	18 501	0
Hissar	10 952	11 968
Fasader	4 125	0
Summa	120 199	120 970

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	5 081	0
Dörrar och lås	127 106	0
VVS	304 211	0
Ventilation	0	32 461
Summa	436 398	32 461

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	211 328	191 132
Uppvärmning	543 920	529 531
Vatten	126 398	89 790
Sophämtning/renhållning	106 981	88 613
Grovsopor	0	3 753
Summa	988 627	902 819

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 776	94 580
Kabel-TV	80 423	93 480
Fastighetsskatt	123 122	121 630
Summa	235 321	309 690

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	3 650
Tele- och datakommunikation	482	0
Juridiska åtgärder	34 032	38 219
Inkassokostnader	3 078	512
Revisionsarvoden extern revisor	51 448	40 000
Styrelseomkostnader	315	689
Fritids och trivselkostnader	3 800	6 245
Föreningskostnader	843	488
Förvaltningsarvode enl avtal	67 088	64 385
Överlåtelsekostnad	18 522	13 874
Pantsättningskostnad	8 820	6 020
Korttidsinventarier	3 337	0
Administration	14 712	5 573
Konsultkostnader	43 116	6 875
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	257 455	192 209

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 296
Arbetsgivaravgifter	18 474	18 002
Summa	77 274	75 298

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	578 926	504 120
Dröjsmålsränta	0	217
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	136
Summa	578 926	504 473

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 570 782	70 244 282
Årets inköp	0	326 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 570 782	70 570 782
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 161 379	-14 462 712
Årets avskrivning	-1 691 207	-1 698 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 852 586	-16 161 379
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 718 196	54 409 403
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 748 857</i>	<i>11 748 857</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 590 000	36 066 000
Taxeringsvärde mark	31 785 000	37 658 000
Summa	83 375 000	73 724 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	450 797	394 147
Årets inköp	0	56 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	450 797	450 797
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-397 451	-394 147
Årets avskrivning	-5 664	-3 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-403 115	-397 451
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 682	53 346

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77 093	45 664
Övriga kortfristiga fordringar	32 478	63 474
Transaktionskonto	1 177 536	1 408 953
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 345 498	2 588 391

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 719	8 037
Förutbet städ	8 280	8 000
Förutbet försäkr premier	31 773	0
Förutbet kabel-TV	9 973	23 484
Summa	59 745	39 521

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-03-30	3,20 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2027-06-30	2,51 %	6 207 482	6 239 984
Handelsbanken	2026-01-02	3,00 %	942 500	952 500
Handelsbanken	2026-12-01	2,55 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,76 %	940 000	950 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,74 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken		3,75 %		46 754
Summa			19 589 982	19 689 238
Varav kortfristig del			2 942 500	17 674 986

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 164 962 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	572	0
Uppl kostn el	23 131	21 504
Uppl kostnad Värme	71 781	69 129
Uppl kostnad Extern revisor	27 808	27 808
Uppl kostn räntor	9 002	16 800
Förutbet hyror/avgifter	302 369	299 009
Summa	434 663	434 250

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

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

Lidingö

Ann-Charlotte Eva Birgitta Båge
Styrelseledamot

Carolina Larsson
Ordförande

Caroline Hedlund
Styrelseledamot

Christina Magnusson
Styrelseledamot

Jan Holm
Styrelseledamot

My Lundin
Styrelseledamot

Simon Larsén
Styrelseledamot

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

Bdo Mälardalen
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 11:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 14:53

DOCUMENT ID:

rJgV2YndRWg

ENVELOPE ID:

BkEntndRbe-rJgV2YndRWg

DOCUMENT NAME:

Brf Våpnaren i Brevik, 769607-2318 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4812c9e60a46acd3251238f71c05f996e7fcb9ec72dd8fb20ffb3307b333963ed225081038efa28d214ead59b9dab23f2016bcc9fdf7b19cd959bfc686c96337

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINA MAGNUSSON nina.m@live.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:39 06.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.190.70
2. MY GUNNEL MARIA LUN DIN my.lundin@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:44 06.05.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.173.191
3. Carolina Larsson carolinalarsson08@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:18 06.05.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.58.88
4. JAN HOLM holm.jan59@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:28 06.05.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.202.141
5. CAROLINE HEDLUND fidocaroline@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:34 06.05.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.210.109
6. Simon Folke Larsén accounts@slar.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:35 06.05.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.215.185
7. Ann-Charlotte Eva Birgitta Båge ac_bage@yahoo.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:21 06.05.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.158
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:14 08.05.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Våpnaren i Brevik
Org.nr. 769607-2318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Våpnaren i Brevik för år 2025.

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 2025 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Väpnaren i Brevik för år 2025 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 revisionsssed 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Årsredovisningshandlingar har inte varit tillgängliga för medlemmarna i rätt tid inför stämman som hölls 2025-05-08

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 11:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 14:53

DOCUMENT ID:

HkgV2Yhu0bl

ENVELOPE ID:

H1VhY2OCWx-HkgV2Yhu0bl

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Våpnaren i brevik.pdf

2 pages

SHA-512:

abe0e02a3ae86d9110ba67f07e6071e8285435b6be07de
5eb53cc513636430ce1c5d256a5b2a31052bc24e92ae6
d691942ea0d666f68f60429cab63cdcd86581

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	08.05.2026 11:14	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	08.05.2026 11:13	Low	IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed