

Årsredovisning

BRF Vapensmeden 8

/26000-19/4

Styrelsen för BRF Vapensmeden 8 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BRF Vapensmeden 8 får härmed avge årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 20250101 - 20251231.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 8.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSEN

Olof Ålander, ordförande

Vilma Benderius, sekreterare

Josef Krook, ledamot

Lena Johansson, ledamot

Brit-Marie Karlsson, suppleant

Ann-Margrete Fäldt, suppleant

Karin Hansson, valberedning

Berit Sävström valberedning

Marita Rydberg, extern revisor.

Under året har styrelsen haft 6 st protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls i april

MEDLEMSINFORMATION

Inga bostäder har bytt ägare under året

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Jönköping Vapensmeden 8 som är belägen i Jönköpings kommun.

Fastighetens boarea är 908 kvm fördelad på 16 bostadsrättslägenheter och samtliga är uthyrda. Fastigheten innehåller också en samlingslokal som används till föreningsmöten.

Uppvärmningen består av fjärrvärme. På fastigheten installerades solceller för några år sen. Solcellerna producerar el som säljs till medlemmarna och ev överskott säljs till Jönköpings energi.

Energideklaration är gjord 2021-02-05 giltig tom 2031-02-05

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

Föreningen kommer under 2026 att upprätta en ny underhållsplan.

Avsättning till underhållsfonden görs med 4% av de årliga månadsavgifterna.

GENOMFÖRDA OCH KOMMANDE UNDERHÅLL

Under året har inga större underhåll gjorts på fastigheten förutom mindre utbyten av förbrukningsartiklar.

EKONOMI:

Årets resultat visar -29 tkr (-9 tkr föreg år). I resultatet ingår avskrivningar med 82 tkr.

Exkluderat avskrivningar som j påverkar kassaflödet men inkluderat amortering 29 tkr och avsättning till underhållsfond 16 tkr är resultatet 24 tkr. Den siffran visar att föreningen med nuvarande månadsavgifter kan sätta av pengar för årets underhåll.

Inför 2025 så ökades avgifterna med 2%.

Fastighetens totala kostnader har ökat. Det som står för ökningen är främst inköp av maskiner kopplade till fastigheten i övrigt inga stora förändringar mot föregående år.

Översikt driftskostnader redovisas i noter.

Räntekostnaden är i det närmaste oförändrad.

Föreningen var vid räkenskapsårets slut belånad i Handelsbanken Hypotek. Översikt över lån och bindningstid visas under noter.

Föreningen budgeterar inför varje år och i samband med den så bestämdes att avgifterna ska ökas med 2% from januari 2026.

Föreningen är momsregistrerad som gäller för handeln med el.

Föreningens ekonomiförvaltning sköts av DFEF AB.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Försäkringsvillkor:

Maskinförsäkring för byggnad MA 01:4

Fastighetsförsäkring V 066:19

Ansvarsförsäkring för styrelse i

bostadsrättsförening V 456:5

Husbocksförsäkring V 830:5

Viktig allmän information Y 001:1

Försäkringsvillkoren finns att hämta på www.lansforsakringar.se

Det åligger varje bostadsrättshavare att regelbundet kolla upp vad som gäller för föreningens försäkring och komplettera med egna försäkringar så man har fullgott försäkringsskydd.

Övrigt:

Föreningen har haft gemensamma städdagar samt att alla medlemmar har en tilldelad plats i trädgården som man ansvarar för att sköta.

Tecknat nytt avtal med Brunata gällande elmätarna för att kunna fakturera korrekt.

Häcksax och gräsklippare samt ny skrivare har köpts in under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	414	404	387	506	449
Resultat efter finansiella poster	-22	-2	50	38	/
Soliditet %	32	33	33	28	27
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	456	445	426	426	426
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	83,6	83,9	79,2	76,5	83,6
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 105	1 138	1 163	1 379	1 522
Sparande (kr) per kvadratmeter	58	85	149	144	126
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	211	202	170	196	198
Räntekänslighet %	2,4	2,6	2,7	3,2	3,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 400	285 843	217 850	-9 598
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-9 598	9 598
Avsättning yttre underhållsfond		16 149	-16 149	
Årets resultat				-29 950
Belopp vid årets utgång	82 400	301 992	192 103	-29 950

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	192 104
Årets resultat	-29 950
Summa	162 154

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	16 570
Balanseras i ny räkning	145 584
Summa	162 154

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Medlemsavgifter		414 265	403 740
Övriga rörelseintäkter		81 641	77 466
Summa rörelseintäkter	2	495 906	481 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-326 622	-286 323
Övriga externa kostnader		-48 710	-50 223
Personalkostnader	4	-22 129	-21 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 293	-86 497
Summa rörelsekostnader		-479 754	-444 960
Rörelseresultat		16 152	36 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		292	1 892
Räntekostnader och liknande poster		-38 109	-39 662
Summa finansiella poster		-37 817	-37 770
Resultat efter finansiella poster		-21 665	-1 524
Bokslutsdispositioner			
Avsättning inre reparationsfond		-8 285	-8 074
Summa bokslutsdispositioner		-8 285	-8 074
Resultat före skatt		-29 950	-9 598
Årets resultat		-29 950	-9 598

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	988 757	1 071 050
Summa materiella anläggningstillgångar		988 757	1 071 050
Summa anläggningstillgångar		988 757	1 071 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 500	2 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 477	31 418
Summa kortfristiga fordringar		33 977	33 429
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		689 722	649 804
Summa kassa och bank		689 722	649 804
Summa omsättningstillgångar		723 699	683 233
SUMMA TILLGÅNGAR		1 712 456	1 754 283

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 400	82 400
Fond för yttre underhåll	301 992	285 843
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>384 392</i>	<i>368 243</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	192 104	217 851
Årets resultat	-29 950	-9 598
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>162 154</i>	<i>208 253</i>
Summa eget kapital	546 546	576 496
Långfristiga skulder		
Inre reparationsfond	63 685	62 266
Hypotekslån bundna	6	900 728
Summa långfristiga skulder	63 685	962 994
Kortfristiga skulder		
Kommande års amortering	6	29 500
Rörlig del av hypotekslån	6	973 728
Leverantörsskulder	34 063	17 241
Aktuella skatteskulder	2 226	1 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 708	63 885
Summa kortfristiga skulder	1 102 225	214 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 712 456	1 754 283

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	16 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	82 293
- Avsättningar till inre fond	-8 285
Erhållen ränta	292
Erlagd ränta	-38 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52 343

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-548
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	16 204

Kassaflöde från den löpande verksamheten 67 999

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-29 500
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -29 500

Årets kassaflöde 38 499

Likvida medel vid årets början	649 804
Kursdifferens i likvida medel	1 419
Likvida medel vid årets slut	689 722

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden är komponentindeldad och avskrivning görs efter de olika komponenternas bedömda livslängd.

Mark ingen avskrivning.

Markanläggningar 10-50 år.

Komponenter ingående i byggnad 10-50 år.

Underhållsfond

Årlig avsättning görs till underhållsfond

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter, medlemmar	414 265	403 740
	Garagehyra	39 600	39 300
	Parkeringshyra, elstolpar	4 800	4 350
	Kabel TV	4 500	4 500
	Tvättavgifter	5 200	5 180
	Försäljning el (momspliktig)	22 950	22 033
	Övrigt	4 592	2 103
	Summa	495 907	481 206

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Fjärrvärme	131 635	127 276
	Reparation och underhåll maskiner, inventarier	–	60
	Fastighetsavgift	25 860	24 450
	Trädgårdsskötsel	1 176	577
	Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	18 500	6 795
	El gemensam	8 708	7 781
	El övrig	27 870	24 903
	Vatten och avlopp	45 990	45 279
	Sophämtning, renhållning	15 643	15 657
	Försäkringar	27 391	25 614
	Kabel TV	4 500	4 525
	Övrigt kopplat till fastighet och gård	19 349	3 407
	SUMMA	326 622	286 324

Not 4	Personal	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	17 000	17 000
	Sociala avgifter	5 129	4 917
	Totalt	22 129	21 917
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 709 611	2 709 611
	Utgående anskaffningsvärden	2 709 611	2 709 611
	Ingående avskrivningar	-1 638 561	-1 552 065
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-82 293	-86 496
	Utgående avskrivningar	-1 720 854	-1 638 561
	Redovisat värde	988 757	1 071 050
Not 6	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Stadshypotek, 1,71%, bundet tom 260930, amort 4.500/år	162 000	166 500
	Stadshypotek, 3,95%, bundet tom 260220, amorteringsfritt	102 500	102 500
	Stadshypotek, 3,99%, bundet tom 261230, amort 25.000/år	738 728	763 728

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-13

UNDERSKRIFTER

Jönköping 2026-04-13

Olof Ålander



Lena Johansson



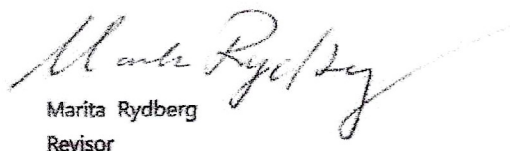
Vilma Benderius



Josef Krook



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-13



Marita Rydberg
Revisor

Revisionsberättelse

**Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 8 i Huskvarna.
Organisationsnummer 726000-1974.**

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 8 i Huskvarna.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheten eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vombaten 8 i Huskvarna för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

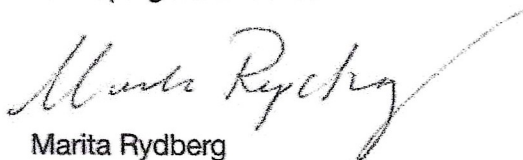
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2026-04-13



Marita Rydberg
Twins Redovisning AB