

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9
726000-1297

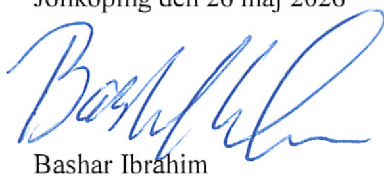
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 26 maj 2026


Bashar Ibrahim

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9
726000-1297
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1959.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vapensmeden 9 som uppfördes 1961. Fastigheten består av 12 lägenheter och en lokal. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Birkagatan 32, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
4	2	53,5
4	3	71
4	5	101,5
1	Lokal	143

Total bostadsyta uppgår till ca 904 m², total yta är ca 1 047 m².

Bilplatser

I föreningen finns 11 garage och 10 parkeringsplatser.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2047. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att

behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen under året handlagts av Riksbyggen och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

12 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-06-08:

Bashar Ibrahim	Ordförande
Anisa Odicho	Ledamot
Helen Ibrahim	Ledamot
Husnie Kosolu	Suppleant

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Sandra Hvitman	Auktoriserad revisor
Jonas T Bernerson	Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	702	702	573	541
Resultat efter finansiella poster	20	2	-127	-242
Soliditet (%)	-107,27	-105,29	-101,85	-90,93
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	738	738	594	559
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,82	93,95	86,83	88,69
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 504	3 560	3 616	3 479
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 058	4 123	4 188	4 030
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	3,26	1,70	1,37
Sparande per kvm (kr/kvm)	92	131	25	6
Räntekänslighet (%)	5,50	5,59	7,05	7,21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	296	261	273	280
Driftkostnad (kr/kvm)	362	331	396	478

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 560	33 210	1 203 000	-3 308 739	1 666	-1 987 303
Disposition av föregående års resultat:			403 000	-401 334	-1 666	0
Årets resultat					20 355	20 355
Belopp vid årets utgång	83 560	33 210	1 606 000	-3 710 073	20 355	-1 966 948

Reservering av medel för yttre underhåll ska vid överskott årligen ske med ett belopp motsvarande minst 0,5 prisbasbelopp enligt 2 kap.6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 710 074
årets vinst	20 355
	-3 689 719

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	277 000
i ny räkning överföres	-3 966 719
	-3 689 719

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	701 872	701 872
Övriga intäkter	3	9 019	8 119
		710 891	709 991
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-423 889	-383 340
Administrationskostnader	5	-62 954	-63 098
Löner och ersättningar	6	-20 661	-17 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 236	-112 327
		-551 740	-575 983
Rörelseresultat		159 151	134 009
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 966	-132 371
		-138 796	-132 343
Resultat efter finansiella poster		20 355	1 666
Årets resultat		20 355	1 666

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	1 531 301	1 438 944
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 725	142 318
		1 537 026	1 581 262

Summa anläggningstillgångar

1 537 026

1 581 262

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar	6 976	4 385
Övriga fordringar	10 467	10 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 628	9 514
	27 071	24 682

Kassa och bank

269 466

281 566

Summa omsättningstillgångar

296 537

306 248

SUMMA TILLGÅNGAR

1 833 563

1 887 510

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 560	83 560
Reservfond		33 210	33 210
Fond för yttre underhåll		1 606 000	1 203 000
		1 722 770	1 319 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 710 074	-3 308 739
Årets resultat		20 355	1 666
		-3 689 719	-3 307 073
Summa eget kapital		-1 966 949	-1 987 303
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 028 911	2 248 482
Summa långfristiga skulder		3 028 911	2 248 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	639 880	1 478 849
Leverantörsskulder		2 809	366
Övriga skulder		869	828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	128 043	146 288
Summa kortfristiga skulder		771 601	1 626 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 833 563	1 887 510

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

20 355

1 666

Justerings för avskrivningar

44 236

112 327

Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital

64 591

113 993

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 389

24 334

Förändring av leverantörsskulder

2 443

-25 783

Förändring av kortfristiga skulder

-18 205

17 329

Kassaflöde från den löpande verksamheten

46 440

129 873

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-58 540

-58 540

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-58 540

-58 540

Årets kassaflöde

-12 100

71 333

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

281 566

210 233

Likvida medel vid årets slut

269 466

281 566



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om och därför blir jämförelseåret bristfälligt.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	100
Balkonger	50
Tak	30
Fönster	40
Solceller	20
Ventilation	20
Styr och övervakning	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	648 012	648 012
Intäkter garage och parkeringsplatser	34 900	34 900
Förbrukningsavgifter	18 960	18 960
	701 872	701 872

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering, abonnemang för TV samt gemensamma kostnader.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	1 313
Pantsättningsavgift	1 176	2 292
Försäljning el	3 685	3 311
Återbäring Länsförsäkringar	2 688	1 165
Övriga intäkter	0	39
	9 019	8 120

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	84 065	81 420
Värme	153 827	142 912
Vatten	71 618	49 135
Renhållning	17 328	18 351
Försäkring	24 500	22 966
Kabel-TV	17 267	16 669
Förbrukningsmaterial	3 413	3 193
Övriga fastighetskostnader	6 500	11 981
	378 518	346 627
Reparationer och underhåll	31 941	23 478
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	13 430	13 235
	423 889	383 340

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	39 756	30 768
Revision	17 375	17 625
Övriga förvaltningskostnader	5 823	7 810
Förbrukningsinventarier	0	6 856
Övriga kostnader	0	39
	62 954	63 098

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 722	13 102
Arbetsgivaravgifter	4 939	4 116
	20 661	17 218

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 923 117	1 923 117
Omklassificeringar	327 170	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 250 287	1 923 117
Ingående avskrivningar	-484 173	-410 288
Omklassificeringar	-196 302	
Årets avskrivningar	-38 511	-73 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-718 986	-484 173
Utgående redovisat värde	1 531 301	1 438 944
Taxeringsvärden byggnader	10 513 000	8 517 000
Taxeringsvärden mark	4 068 000	4 294 000
	14 581 000	12 811 000

I samband med byte från K2 till K3 har solceller omklassificerats från inventarier till byggnader

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 334	376 334
Omklassificeringar	-327 170	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 164	376 334
Ingående avskrivningar	-234 016	-195 574
Omklassificeringar	196 302	0
Årets avskrivningar	-5 725	-38 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 439	-234 016
Utgående redovisat värde	5 725	142 318

I samband med byte från K2 till K3 har solceller omklassificerats från inventarier till byggnader

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 271495	3,09	2027-01-30	102 800	104 944
Stadshypotek 291343	1,37	2026-04-30	394 360	400 880
Stadshypotek 299252	4,17	2027-01-30	145 822	147 494
Stadshypotek 301653	5,10	2026-09-01	195 500	197 500
Stadshypotek 302559	5,03	2025-10-30	0	1 466 513
Stadshypotek 307142	3,27	2027-09-30	1 395 000	1 410 000
Stadshypotek 313648	3,11	2027-10-30	1 435 309	0
			3 668 791	3 727 331
Kortfristig del av långfristig skuld			639 880	1 478 849

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 58 540 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17 578	26 388
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	69 570	67 837
Förutbetalda årsavgifter och andra avgifter	40 895	52 064
	128 043	146 289

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Vapensmeden 9	3 803 200	3 803 200
	3 803 200	3 803 200

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Jönköping

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Bashar Ibrahim
Ordförande

Anisa Odicho

Helen Ibrahim

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 15:42

SENT BY OWNER:

Ann Lilja · 07.05.2026 08:13

DOCUMENT ID:

ryeK9piF0be

ENVELOPE ID:

ByFqpstAWe-ryeK9piF0be

DOCUMENT NAME:

132 Brf Vapensmeden 7 2025.pdf

14 pages

SHA-512:

16804ed22be179dea406a78ce78a551c36bce7d2a46b9

923f84cb303f64bd410a46b23926d3580335b0e7c3645c

596f32762a787549372520cbb72882143076e

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. HELEN IBRAHIM helenibrahim81@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:15 07.05.2026 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/17) IP: 83.252.210.29
2. BASHAR IBRAHIM basharibrahim15@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:21 07.05.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/15) IP: 83.252.210.29
3. Anisa Odicho anisa-odicho@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:26 07.05.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/02) IP: 94.234.88.203
4. Sandra Clara Ellen Hvitman sandra.hvitman@bdo.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:42 07.05.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18) 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

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 Vapensmeden nr 9

Org.nr. 726000-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9 för år 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsstämman som hölls 2025 avseende räkenskapsåret 2024 hölls inte inom den tid som föreskrivs i föreningens stadgar.

Jönköping den dag som framgår av elektronisk signatur

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 15:41

SENT BY OWNER:

Sandra Hvitman · 07.05.2026 15:40

DOCUMENT ID:

SkyPIG5RWI

ENVELOPE ID:

ByTUUM9AWe-SkyPIG5RWI

DOCUMENT NAME:

RB Brf Vapensmeden 9.pdf

2 pages

SHA-512:

4348450a01677129d6de27e3a69837a1dc16b6d66d6f8
ba01317447e97dec32828819045980ff97a4bbcd8b62af
4acfd7e27c78e10d04065ddd6088b4a1d8c3f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Clara Ellen Hvitman	Signed	07.05.2026 15:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18)
Sandra.Hvitman@bdo.se	Authenticated	07.05.2026 15:41	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