

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Vapnet 5 i Jönköping, 726000–0976, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-09-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1962-10-09. Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960–1961 på fastigheten Vapnet nr 5 i Jönköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens värdeår är 1962. På fastigheter finns ett bostadshus med adressen; Brynjegatan 3, 554 65 JÖNKÖPING

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 626 m<sup>2</sup> och tomtytan 783 m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullförsäkrad hos Folksam och Anticimex genom Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår bl a styrelseansvar och olycksfallsförsäkring.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande;

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	2 rok	60,5 kvm
		4 st	2 rok	61,2 kvm
		2 st	2 rok	69,6 kvm
Garage	Hysesrätt	3 st		
P-platser	Hysesrätt	7 st		
P-platser	För gäster	2 st		

De senaste åren har föreningen bl a gjort följande investeringar i fastigheten;

- Stambyte, 2016–2017
- Byte av fjärrvärmecentral, 2018
- Indragning av fiber, 2019
- Installation av portkodlås, 2019
- Inköp av ny tvättmaskin, 2024

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder;

- Förstärkt och målat delar av fasaden.
- Oljat in uteplatsen.
- Reparerat och förstärkt asfaltsvägen.
- Målat väggar i mangelrum, i tvättstugan.
- Översyn av skyddsrum.
- Fastighetsrund, genomförd av Bolid Konsult och Entreprenad AB, inför uppdatering av underhållsplan.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen bedömer fastigheten och andra tillgångar vara i gott skick.

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras.

### Ekonomi

Årsavgifterna för lägenheter har inte höjts under året.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners  
Trygghetsavtal för flerfamiljshus, Anticimex  
Fiberleverantör, Jönköpings Stadsnät  
El och värme, Jönköping Energi  
Ekonomisk förvaltning, Rosenlund Redovisning

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2024. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början och årets slut 11 st medlemmar, alla bostadsrättsinnehavare. Under året genomfördes en lägenhetsöverlåtelse.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Andreas Junesten	ordförande
Paula Näsström	sekreterare
Emma Olofsgård	kassör

Suppleanter:

Frida Bunnstad  
Alfred Broddnäs

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden, exkl ordinarie föreningsstämm

## Revisorer

Revisor har varit Torsten Lind. Revisorssuppleant har varit Judith Lind.

## Arvoden och löner

Under räkenskapsåret har 2.997 kr i utgått i arvoden.

## **Flerårsöversikt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	460	452	448	445	442
Res efter finansiella poster, tkr	+ 45	+ 9	- 23	11	- 30
Soliditet, %*	46%	45%	26%	26%	26%
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	688	682**			
Skuldsättning per kvm	5.252	5.380			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6.074	6.248			
Sparande per kvm	274	244			
Räntekänslighet	8,8	9,0			
Energikostnad per kvm	174	166			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	98,8			

\* Soliditeten ökade p g a att markvärdet skrevs upp till taxeringsvärdet 2022.

\*\* Ändrat nyckeltal för 2023 p g a uppdaterat underlag.

## Fastighet

Vapnet nr 5:s taxeringsvärde är 8.775.000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 5.800.000 kr.

## **Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppskrivn- fond	Underh- fond	Amort- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	65.950	2.975.000	197.080	293.401	298.603	+ 9.32
					+ 293.401	
					+ <u>9.326</u>	- 9.32
					4.124	
Årets resultat						+ 45.22
<b>Belopp vid årets slut</b>	65.950	2.975.000	197.080	0	+ 4.124	+ 45.22

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4.124,54
årets resultat (vinst)	45.226,14
tillsammans utgörande	49.350,68

vilka föreslås disponeras enligt följande:

till yttre fond	45.000,00
i ny räkning balanseras	4.350,68

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Brf Vapnet nr 5**  
Org nr: 726000-0976

Belopp i kronor Not 2024-12-31 2023-12-31

---

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	1	460.337	451.671
Summa intäkter:		<u>460.337</u>	<u>451.671</u>

### Rörelsens kostnader

Driftskostnader	2	217.108	229.104
Övriga externa kostnader		1.841	
Personalkostnader och arvoden	3	2.997	2.997
Avskrivn av anläggningstillgångar	4	148.563	148.650
Summa kostnader:		<u>370.509</u>	<u>380.751</u>

Rörelseresultat		+ 89.828	+ 70.920
-----------------	--	----------	----------

---

### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande poster		30.300	22.616
Räntekostnader och liknande poster		74.902	84.210
Summa finansiella poster:		<u>44.602</u>	<u>61.594</u>

Resultat efter finansiella kostnader		<u>45.226</u>	<u>9.326</u>
--------------------------------------	--	---------------	--------------

---

<b>Årets skattkostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
---------------------------	--	----------	----------

Årets resultat (vinst)		45.226	9.326
------------------------	--	--------	-------

**Brf Vapnet nr 5**

Org nr: 726000-0976

Belopp i kronor Not 2024-12-31 2023-12-31

**TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	5.955.481	6.092.291
Byggnadsinventarier	6	<u>40.187</u>	<u>4.550</u>
		5.995.668	6.096.841

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5.995.668</b>	<b>6.096.841</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	7	15.313	15.191
Förutbet kostn och uppl intäkter	8	<u>18.563</u>	<u>10.571</u>
		33.876	25.762

**Kassa och bank**

Bankkonton	9	1.135.704	1.104.559
------------	---	-----------	-----------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1.169.580</b>	<b>1.130.321</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b><u>SUMMA TILLGÅNGAR</u></b>		<b><u>7.165.248</u></b>	<b><u>7.227.162</u></b>
--------------------------------	--	-------------------------	-------------------------

**Brf Vapnet nr 5**

Org nr: 726000-0976

Belopp i kronor Not 2024-12-31 2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Bundet eget kapital

Insatser

65.950 65.950

Fond för yttre underhåll

197.080 197.080

Uppskrivningsfond mark

2.975.000 2.975.000

3.238.030 3.238.030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

+ 4.124 - 298.603

Amorteringsfond

0 293.401

Årets resultat (vinst)

+ 45.226 + 9.326

+ 49.350 + 4.124**Summa eget kapital****3.287.381 3.242.155****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10 2.500.000 3.188.780

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10 1.302.580 722.600

Övriga kortfristiga skulder

11 40.872 38.125

Upplupna kostn och förutbet intäkter

12 34.415 35.502

**Summa skulder****3.877.867 3.985.007****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 7.165.248 7.227.162**

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Ställda panter, fastighetsinteckningar

4.429.000

4.429.000

**Brf Vapnet 5**

Org nr: 726000-0976

	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kronor	2024-12-31	2023-12-31

**Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	+ 45.226	+ 9.326
Avskrivningar	<u>148.563</u>	<u>148.650</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	+ 193.789	+ 157.976

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	- 8.114	- 1.202
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	+ 650.707	+ 727.160
Kassaflöde från löpande verksamhet	+ 658.821	+ 725.958

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>+ 658.821</b>	<b>+ 725.958</b>
-------------------------	------------------	------------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1.104.559</b>	<b>1.002.024</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1.135.704</b>	<b>1.104.559</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

## Brf Vapnet 5

Org nr: 726000-0976

### Noter

2024-12-31

2023-12-31

### Redovisnings- och värderingsprinciper m m

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR (2016:10) och (2023:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att Föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Anskaffningspriset består av inköpspriset och ev kostnader för installation etc.

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, beräknad ekonomisk livslängd samt gällande regelverk.

#### Följande avskrivningsprocent tillämpas: (linjär)

##### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnaden samt förbättring av byggnader avskrivs med 2,5-3,3% per år.

Fjärrvärmecentral och fiberinstallation " " 10,0% per år.

Inventarier " " 20,0% per år.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning förändras väsentligt. Effekten av dessa redovisas framåtriktat.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Fond för yttre underhåll

Reserveringar för framtida underhåll av föreningens fastighet sker när möjlighet finns.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen av flerbostadshus och 1% för lokaler. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret var 16.300 kr (1.630 kr/lägenhet).

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

## Brf Vapnet 5

Org nr: 726000-0976

### Noter

2024-12-31 2023-12-31

#### Nyckeltalsdefinitioner

01. Nettoomsättning	Föreningens intäkter
02. Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
03. Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
04. Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	Intäkter från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt
05. Skuldsättning per kvm	Total låneskuld dividerad med totalyta.
06. Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	Total låneskuld dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
07. Sparande per kvm	Justerat resultat dividerat med totalyta.
08. Räntekänslighet	Total låneskuld dividerat med totala intäkter från bostadsrätt.
09. Energikostnad per kvm	Energikostnad (el, värme + vatten) dividerat med totalyta.
10. Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

### Uppskattningar och bedömningar

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser rävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

#### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder, garage	430.432	427.285
Intäkter, garage	12.600	10.800
Intäkter, p-platser	12.600	8.400
Övriga intäkter (bl a andrahand)	4.705	5.186
Bruttoomsättning	460.337	451.671

I årsavgifterna ingår bl a el, värme, vatten och avgift för fiber.

#### Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader, utemiljö	3.726	2.671
Reparationer	4.457	24.129
Fastighetsförsäkring	20.092	18.483
Förbrukningsinventarier	0	0
Fiberavgifter, stadsnät	3.000	3.000
Renhållning och städning	10.540	10.539
Vatten och avlopp	26.576	25.968
Uppvärmning	82.259	72.557
El	16.880	21.648
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16.300	15.890
Ek förvaltning	20.000	20.000
Övriga kostnader	13.278	14.219
	217.108	229.104

## Brf Vapnet 5

Org nr: 726000-0976

Belopp i kronor	Not	2024-12-31	2023-12-31
Löner, andra ersättningar och soc kostnader			
Styrelsearvode		2.997	2.997
Sociala kostnader		0	0
Summa:		2.997	2.997

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader		136.810	146.375
Inventarier		11.753	2.275
		148.563	148.650

### Not 5 Föreningens fastighet; Vapnet 5

#### Byggnader och mark

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

##### Vid årets början

Byggnader		440.613	440.613
Stambyte, fastighet		2.222.886	2.222.886
Förbättring byggnader		300.505	300.505
Balkongrenovering,		1.480.525	1.480.525
Fjärrvärmecentral		89.000	89.000
Uppförande av toalett		95.650	95.650
Fiberinstallation		45.625	45.625
Mark		2.975.000	1.174.000
		7.649.804	5.848.804

#### Årets nyanskaffning:

1.801.000

#### Akkumulerade avskrivningar enl plan

##### Vid årets början

Byggnader o förbättring		1.557.513	1.411.138
		1.557.513	1.411.138

#### Årets avskrivning enligt plan

		136.810	146.375
Summa ack avskrivn enligt plan		1.694.323	1.557.513

#### Planenligt restvärde vid årets slut

5.955.481 6.092.291

#### Taxeringsvärde för Brf Vapnet 5 i Jönköping

#### Byggnad – bostäder

5.800.000

#### Mark – bostäder

2.975.000

### Not 6 Byggnadsinventarier och maskiner

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

##### Vid årets början

Byggnadsinventarier och maskiner		56.119	56.119
		56.119	56.119

#### Årets nyanskaffning:

47.390

## Brf Vapnet 5

Org nr: 726000-0976

Belopp i kronor	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Vid årets början		51.569	49.294
Årets avskrivningar		11.753	2.275
		<u>63.322</u>	<u>51.569</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>40.187</b>	<b>4.550</b>

### Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto		4.685	4.153
Skattefordringar		10.628	11.038
		<u>15.313</u>	<u>15.191</u>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter		0	0
Förutbetalda kostnader		18.563	10.471
		<u>18.563</u>	<u>10.471</u>

### Not 9 Kassa och bankkonton

Företagskonto		134.622	113.245
Placeringskonto		700.000	250.000
E-kapitalkonto		301.082	741.314
		<u>1.135.704</u>	<u>1.104.559</u>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del;	2.500.000	kr	3.188.780
Kortfristig del av långfristig skuld;	1.302.580	kr	722.600

Handelsbanken:

638.780	129631	1,290%	(förfaller 20250901)
2.500.000	140993	1,580%	(" 20261201)
221.000	271474	3,710%	(" 20250901)
442.800	140993	4,790%	(" 20250130)

Amorteringar: 108.800 kr

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut;

Uttagna pantbrev i fastighet; 4.429.000 kr

Nya direktiv gör att föreningen måste visa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

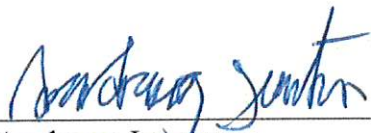
### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

<u>1.302.580</u>	<u>722.600</u>
1.302.580	722.600

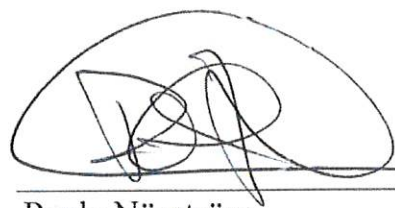
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader		6.430	11.552
Övriga upplupna kostnader		34.415	35.500

Jönköping den 1/4 - 2025



Andreas Junesten



Paula Näsström



Emma Olofsgård