

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 7

726000-1651

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Verksamheten

#### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 7 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 sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1959-09-30. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstsattelagen (1999:1229)

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vapensmeden 7 som uppfördes 1959. Fastigheten består av 15 lägenheter.

Adresser: Birkagatan 28A och B

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, m2
3	1	30
4	2	53
7	3	71
1	4	102
<b>15</b>		

Total bostadsyta är 841 m2.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

#### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan.

## **Föreningsfrågor**

### *Överlåtelser*

15 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

### *Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 2024-05-15*

Anders Moberg	Styrelseordförande
Meliha Jeldic	Ledamot (avgått)
Viktor Henrysson	Ledamot
Maroun Toubia	Ledamot
Peter Merta	Suppleant
Kim Svedenklint	Suppleant

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### *Revisor*

Ordinarie: Birgitta Flood

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vi har sålt av fonder i SEB och flyttat över pengarna till vår nya bank som är Handelsbanken.

Vi har vid ett flertal tillfällen pratat om taket på fastigheten, vilket vid besiktning har visat sig att det inte är nödvändigt. Vi har renoverat och förbättrat det befintliga taket som kommer att hålla 6-8 år till.

Det har utförts målningsjobb på fastigheten, vi har fått våra balkonger målade på in och utsida vilket gjorde att vi fick en snyggare fasad på fastigheten.

Vi har bytt ut entrébelysningen och entrénummer vid våra ingångar, belysningen styrs av ett skymningsrelä, vilket gör att det är upplyst under den mörka tiden på dygnet.

Då kommunen har höjt avgifterna för fjärrvärmens och den fjärrvärmecentral som vi har i fastigheten är gammal, och det kan vara svårt att hitta reservdelar vid eventuellt behov. Så har vi installerat en ny fjärrvärmecentral som skall fungera mera effektivt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	490	435	402	402
Resultat efter finansiella poster	320	-3	-13	10
Soliditet (%)	35,38	28,46	27,29	26,31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	138	138	138	138
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,82	80,86	82,00	81,66
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	959	981	1 082	1 199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	2,29	2,15	1,92
Räntekänslighet (%)	6,97	7,13	7,86	8,71
Sparande per kvm (kr/kvm)	496	83	78	95
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	200	198	201
Driftskostnad per kvadratmeter	318	315	305	289

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 398	35 400	220 876	44 377	-2 676	<b>380 375</b>
Disposition av föregående års resultat:			38 500	-41 176	2 676	<b>0</b>
Årets resultat					193 063	<b>193 063</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 398</b>	<b>35 400</b>	<b>259 376</b>	<b>3 201</b>	<b>193 063</b>	<b>573 438</b>

Avsättning sker med 0,3 % av fastighetens byggkostnad enligt stadgar.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 200
årets vinst	193 063
	<b>196 263</b>
disponeras så att	
Avsättning yttre fond	38 500
i ny räkning överföres	157 763
	<b>196 263</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. kassaflödesanalys.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	489 648	434 752
Övriga intäkter		5 729	2 103
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>495 377</b>	<b>436 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-445 884	-290 564
Administrationskostnader	4	-47 194	-42 099
Löner och ersättningar	5	-16 277	-18 398
Avskrivningar av byggnader		-70 000	-70 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-579 355</b>	<b>-421 061</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-83 978</b>	<b>15 794</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		422 735	0
Ränteintäkter		246	434
Räntekostnader		-19 120	-18 904
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>403 861</b>	<b>-18 470</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>319 883</b>	<b>-2 676</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>319 883</b>	<b>-2 676</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt vid försäljning värdepapper		-126 820	0
<b>Årets resultat</b>		<b>193 063</b>	<b>-2 676</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	956 051	1 026 051
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>956 051</b>	<b>1 026 051</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>956 051</b>	<b>1 026 051</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 031	11 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 924	6 629
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 955</b>	<b>18 239</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	151 854
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>151 854</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		635 601	140 505
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>635 601</b>	<b>140 505</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>664 556</b>	<b>310 598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 620 607</b>	<b>1 336 649</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		82 398	82 398
Reservfond		35 400	35 400
Fond för yttre underhåll		259 376	220 876
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>377 174</b>	<b>338 674</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 200	44 377
Årets resultat		193 063	-2 676
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>196 263</b>	<b>41 701</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>573 437</b>	<b>380 375</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		8 592	8 592
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 592</b>	<b>8 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	399 156
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>399 156</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	806 750	425 910
Fond inre reparation		39 068	37 042
Leverantörsskulder		2 005	13 357
Skatteskulder		116 235	0
Övriga skulder		6 477	8 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 043	63 619
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 038 578</b>	<b>548 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 620 607</b>	<b>1 336 649</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		319 883	-2 676
Justering för skatter		-126 820	0
Justeringar för avskrivningar		70 000	70 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>263 063</b>	<b>67 324</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 716	483
Förändring av leverantörsskulder		-11 352	-1 654
Förändring av kortfristiga skulder		120 563	10 086
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>361 558</b>	<b>76 239</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		151 854	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>151 854</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-18 316	-84 948
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 316</b>	<b>-84 948</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>495 096</b>	<b>-8 709</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		140 505	149 214
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>635 601</b>	<b>140 505</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	38
Inventarier	5-15

#### Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom 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.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### 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 3 Fastighetskostnader.

## Not 2 Avgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	349 920	291 624
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	24 000	27 400
Uppvärmning	115 728	115 728
	<b>489 648</b>	<b>434 752</b>

I föreningens årsavgifter ingår , el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Driftkostnader</b>		
El	12 219	15 449
Värme	135 931	118 737
Vatten	35 208	34 427
Renhållning	23 449	22 651
Försäkring	24 302	29 101
Kabel-TV	0	25 234
Förbrukningsmaterial	9 775	5 997
Internet	26 516	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>267 400</b>	<b>251 596</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Löpande underhåll	154 034	15 133
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>154 034</b>	<b>15 133</b>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	24 450	23 835
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>445 884</b>	<b>290 564</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	36 110	34 961
Revision	2 500	2 000
Övriga förvaltningskostnader	8 584	5 138
<b>Summa</b>	<b>47 194</b>	<b>42 099</b>

### Not 5 Löner och ersättningar

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	14 000	14 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	2 277	4 398
	<b>16 277</b>	<b>18 398</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 656 451	2 656 451
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 656 451</b>	<b>2 656 451</b>
Ingående avskrivningar	-1 630 400	-1 560 400
Årets avskrivningar	-70 000	-70 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 700 400</b>	<b>-1 630 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>956 051</b>	<b>1 026 051</b>
Taxeringsvärden	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	4 294 000	4 294 000
	<b>12 694 000</b>	<b>12 694 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 294078	1,84	2025-12-01	395 084	399 156
Stadshypotek 304987	4,93	2025-04-30	35 942	46 190
Stadshypotek 308034	4,050	2025-03-03	375 724	379 720
			<b>806 750</b>	<b>825 066</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			806 750	425 910

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fatigheten Vapensmeden 7	1 841 000	1 841 000
	<b>1 841 000</b>	<b>1 841 000</b>

## Underskrifter

Jönköping den 2025-04-20

Anders Moberg  
Ordförande



Maroun Toubia



Viktor Henrysson



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-



Birgitta Flood  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

för

**Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 7**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2024.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningsred.

Jag tillstyrker.

a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs

a t t årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Jönköping den 29/4 2025

  
Birgitta Flood