

Årsredovisning
för
Brf Vapensmeden Nr. 10
726000-1495

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Vapensmeden Nr. 10 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 10 har som ändamål att förvalta fastigheten med samma namn på Birkagatan 34 i Jönköping, och däri till medlemmarna upplåta bostäder med nyttjanderätt på obegränsad tid.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-09.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Medlemsinformation

I föreningen finns 16 lägenheter på sammanlagt 904 m2 fördelade på följande storlekar:

1 r o k	30,5 m2	4 st
2 r o k	53,5 m2	4 st
3 r o k	71,0 m2	8 st

Årsavgiften för 2025 uppgick till i genomsnitt 598 kr/m2/år

Baserat på kontaktsdatum har 1 lägenhet överlåtits under 2025. En ny medlem har antagits.

Medlemmarna har haft en ordinarie stämma under 2025.

Gemensamma regler vid renovering och underhåll av lägenheter antogs på en extrastämman 2022-11-08.

Fastigheten är ansluten till Jönköping Energis stadsnät för bredband och tv.

Fastighetens taxeringsvärde är 14.820.000 kr varav 10.513.000 kr avser byggnaden som uppfördes 1961.

Det finns möjlighet att betala sin avgift via autogiro för den som önskar.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av ECIT Services AB i Jönköping.

Snöröjning och halkbekämpning utförs av företaget Mr Småland Ek.förening.

Föreningens skulder

Föreningens skulder för fastighetslån uppgår per 2025-12-31 till 1.664.116 kr. Fördelat per kvadratmeter bostadsyta motsvarar detta 1.841 kr i lånebelastning för medlemmarna. Värden under 5.000 kr per kvm anses av branschorganisationen Borätterna som ett bra värde.

Per balansdagen är villkoren för föreningens lån en räntesats i snitt 3,25 % och årlig amortering med 58.768 kr.

Skuldkvoten, som betyder lånen i förhållande till medlemsavgifterna, är 3,2. Måttet visar föreningens räntekänslighet och säger i detta fallet att om räntan på lånen stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med 3,2 % för att täcka den ökade kostnaden för lånen - allt annat lika. Värden under 10 anses vara bra.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	544	527	527	524
Resultat efter finansiella poster	-12	-69	-43	-9
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	567	544	544	544
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 841	1 906	1 971	2 034
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	36	85	122
Räntekänslighet (%)	3,2	3,5	3,6	3,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	203	181	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,2	93,9	92,3	93,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I årets resultat ingår avskrivningar på anläggningstillgångar med 104 tkr. Exkluderar man avskrivningarna hade årets resultat varit +91 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Med anledning av det negativa resultatet för året lämnar styrelsen följande kommentar:

Då kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt så vidtas inga ytterligare åtgärder för att stärka ekonomin i dagsläget. Vi följer noggrant utvecklingen av räntekostnaderna som är föreningens största utgiftspost. Samhällets prognoser för kommande räntesänkningar gör att styrelsen ser positivt på utvecklingen avseende denna kostnadspost.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 100	150 800	-625 768	-68 997	-455 865
Disposition av föregående års resultat:			-68 997	68 997	0
Reservering underhållsfond		57 300	-57 300		0
Årets resultat				-12 287	-12 287
Belopp vid årets utgång	88 100	208 100	-752 065	-12 287	-468 152

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-752 065
årets förlust	-12 287
	-764 352
behandlas så att	
årets fondavsättning enligt stadgarna	58 800
i ny räkning överföres	-823 152
	-764 352

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
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	2	543 564	526 944
Övriga rörelseintäkter		3 186	1 312
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		546 750	528 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-319 676	-316 993
Övriga externa kostnader	4	-76 415	-82 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 760	-106 614
Summa rörelsekostnader		-499 851	-505 989
Rörelseresultat		46 899	22 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter		98	257
Räntekostnader		-59 284	-91 521
Summa finansiella poster		-59 186	-91 264
Resultat efter finansiella poster		-12 287	-68 997
Resultat före skatt		-12 287	-68 997
Årets resultat		-12 287	-68 997

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	723 190	772 370
Inventarier, verktyg och installationer	6	386 008	440 588
Summa materiella anläggningstillgångar		1 109 198	1 212 958

Summa anläggningstillgångar

1 109 198 **1 212 958**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 324	6 391
Övriga fordringar		31 359	32 681
Summa kortfristiga fordringar		36 683	39 072

Kassa och bank

Kassa och bank		206 877	173 983
Summa kassa och bank		206 877	173 983
Summa omsättningstillgångar		243 560	213 055

SUMMA TILLGÅNGAR

1 352 758 **1 426 013**

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	88 100	88 100
Fond för yttre underhåll	208 100	150 800
Summa bundet eget kapital	296 200	238 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-752 065	-625 768
Årets resultat	-12 287	-68 997
Summa fritt eget kapital	-764 352	-694 765
Summa eget kapital	-468 152	-455 865

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	1 605 348	1 664 116
Summa långfristiga skulder	1 605 348	1 664 116

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	58 768	58 768
Leverantörsskulder	28 083	24 607
Övriga skulder	128 711	134 387
Summa kortfristiga skulder	215 562	217 762

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 352 758

1 426 013

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-12 287	-68 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	103 760	106 614
Betald skatt	1 366	399

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

92 839 38 016

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 067	-3 213
Förändring av kortfristiga fordringar	-44	-623
Förändring av leverantörsskulder	3 476	-47 829
Förändring av kortfristiga skulder	-5 676	-137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 662	-13 786

Finansieringsverksamheten

Förändring lån till finansinstitut	-58 768	-58 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 768	-58 768

Årets kassaflöde

32 894 -72 554

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	173 983	246 537
Likvida medel vid årets slut	206 877	173 983

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.

Detta regelverk innebär bland annat att underhåll av fastighet såsom tex byte av tak eller renovering av fasad inte får aktiveras som en tillgång och skrivas av över tid, utan måste drabba resultaträkningen det år som åtgärden genomförs.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider angivet i år:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

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 ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	512 244	494 824
Hyresavgifter garage	25 200	24 200
Hyresavgifter p-platser	6 120	7 680
	543 564	526 704

I debiterade årsavgifter för bostäder ingår grundavgiften för bredbandsinkoppling mot Jönköpings Stadsnät med 25 kr/lägenhet och månad.

Not 3 Specifikation av driftskostnader

	2025	2024
Underhåll/reparationer	6 250	6 382
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 104	29 640
Försäkringspremier	27 865	31 885
Kabeltv och bredband	4 800	4 800
Snöbekämpning/trädgårdsarbete	1 188	10 291
Vatten	54 321	49 814
Fastighetsel	16 981	16 205
Uppvärmning	147 739	146 260
Sophantering och återvinning	23 615	21 715
Övriga fastighetskostnader	5 813	0
	319 676	316 992

Kommentar gällande sophantering och återvinning:

Inför kommunens kommande krav om fastighetsnära insamling av förpackningar har föreningen redan under 2025 börjat abonnera på fastighetsnära insamling av förpackningar.

Not 4 Specifikation av övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	2 570	11 900
Redovisningstjänster	71 077	68 549
Bankkostnader	2 768	1 933
	76 415	82 382

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	630 000	630 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	857 598	857 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 487 598	1 487 598
Ingående avskrivningar byggnader	-411 309	-405 009
Ingående avskrivningar markanläggningar	-303 919	-261 039
Årets avskrivningar byggnader	-6 300	-6 300
Årets avskrivningar markanläggningar	-42 880	-42 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-764 408	-715 228
Utgående redovisat värde	723 190	772 370

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 812 836	1 812 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 812 836	1 812 836
Ingående avskrivningar	-1 372 248	-1 314 814
Årets avskrivningar	-54 580	-57 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 426 828	-1 372 248
Utgående redovisat värde	386 008	440 588

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 370 276	1 429 044
	1 370 276	1 429 044

Not 8 Ställda säkerheter

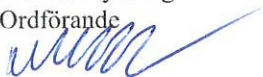
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 044 000	2 044 000
	2 044 000	2 044 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-05 - 04

Jönköping 2026-05 - 04

Nicklas Rydberg
Ordförande



Annika Davidsson



Eva Molnar



Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05 - 14

Jimmie Johansson
Revisor



Sven Olsson
Revisor

