



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera och utföra underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Eva Skördare	Ordförande
Erik Tobias Edin	Ledamot
Alexandra Lundberg Santacruz	Ledamot
D Ellinor S K Parling	Ledamot
Clara Linnéa Charlotte Svensson	Ledamot

Dennis Mikael Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Ekwall	Ordinarie Extern	Enskild firma
Jörgen Gustavsson	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAPENSMEDEN 5	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

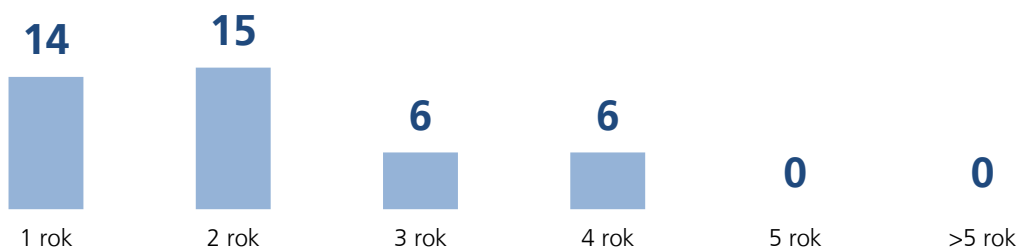
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 388 m², varav 2 241 m² utgör lägenhetsyta och 147 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager	77 m ²	20190228
Kontor och lager	70 m ²	20191201

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balusterdockor på kungsbalkongerna	2020	Balusterdockorna som håller räcket på kungsbalkongerna har renoverats
Soprum	2020	Sopkarusell utbytt till sophiss
Säkerhetsdörr till lokal 2	2020	En säkerhetsdörr har installerats till källarlokal 2
Flytt av central vattenavstängning	2020	Central vattenavstängning är numer i soprummet
Två element	2020	Installerat vattenburna radiatorer i källarlokal 2
Källarlokal 2	2019	Total renovering av källarlokal 2 till kontor. Dränering och installation av pump på del av fasaden på innergården och som vetter mot källarlokalen
Innergården	2019	Fasadbelysning med ljusrelä installerat. Cortenkantplåt kring rabatter och buskar. Armeringsjärn på muren mot grannfastigheterna.
Reparationer fasad gård o vädringsbalkonger	2018	Reparation av skador på fasad och vädringsbalkonger
Portrenovering	2016	Uppgradering av portmekanik
Portrenovering	2014	Renovering av port för bättre energieffektivitet, säkrare och bekvämare entré
Stambyte i källaren	2014	Ettapp 2
Byte matta entréplan	2012	
Installation lokalt datanät	2011	Ownit
Stambyte i källaren	2010	Ettapp 1
Fönsterrenovering	2008 - 2009	Fog & Fönster
Fönsterrenovering	1997	Bullerskyddsglas i fönstren mot Norr Mälarstrand
Byte till säkerhetsdörrar in till lägenheter	1997	
Elstambyte	1994 - 1995	
Rörstambyte	1992 - 1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tre kungsbalkonger	2021	Ny beläggning på golven
Tak	2021	Plåttaket och tegeltaket kommer att renoveras
Hissätgärder	2021-2026	Renovering av maskineri och uppgradering till senaste krav när behov konstateras
Fönster	2025	Målning och tätning
Värmepanna	2026	Byte av värmepanna. Nuvarande har 25 års prognostiserad livstid. År 23 år 4ammal
Puts fasad gård	2026	Ny fasad mot föreningens innergård

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV leverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Egen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Bahnhof
Fjärrvärme	Fortum
Sophantering	Stockholms Stad Trafikkontoret Avfall
Hiss	St Eriks
Vatten & Avlopp	Stockholms Vatten VAAB
El	Fortum
Städtjänster	Sampaguita
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice
Nomor	Skadedjursbekämpning
Brandsäkra	Brandsskyddsåtgärder enligt myndighetskrav
Återvinning av plast, papp, tidningar, metall och glas	Liselotte Löf Återvinning AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

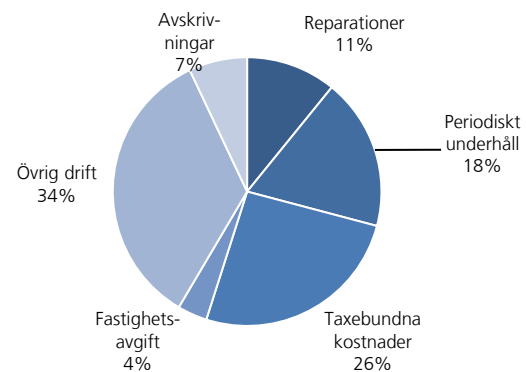
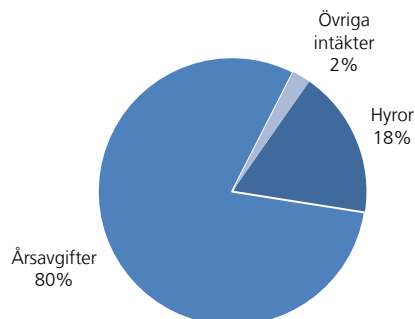
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 473 280	833 596
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 256 020	1 086 814
Finansiella intäkter	1 306	2 034
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	117 628
	1 257 325	2 206 475
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 739 985	1 464 281
Finansiella kostnader	11 504	778
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	147 300
Ökning av kortfristiga fordringar	52 092	54 431
Minskning av långfristiga skulder	100 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	37 257	0
	1 940 838	1 666 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	789 768	1 473 280
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-683 512	639 685

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut sopkarusellen till en sophiss. En åtgärd som Stockholms stad ställt krav på för att kunna samla in matavfall från 2021.

Föreningen införde i samband med ombyggnaden återvinning av tidningar, kartong, plast, ofärgat och färgat glas och metall.

I samband med detta fick föreningen effektivisera bekämpningen av skadedjur. I december kunde entreprenören rapportera om noll påhålsningar av skadedjur.

Föreningen har brandskyddsbesiktat fastigheten. De åtgärder som företaget föreslagit har åtgärdats för att föreningen ska leva upp till myndighetskraven. På nyåret 2021 ska styrelsen träffa företaget för att bestämma om ytterligare samarbete genom regelbundna kontroller.

Föreningen har fortsatt med uppfräschning av innergården. Totalt har 1000 växter och 200 lökar planterats. En arborist har tagit ner grenar som störde vår bostadsrättsgranne Vapensmeden 14. De gamla cykelställen har klätts in i lärkträd och en mindre fontän har installerats.

Föreningen har under tio år köpt bredbandstjänster av Ownit. I augusti bytte föreningen till Bahnhof motiverat av kostnadssänkning och snabbare hastighet.

Föreningen har avslutat kontot hos SBAB. Nu har föreningen endast Handelsbanken.

Styrelsen har under 2020 förnyat diskussionen om eventuell ombyggnad av kallvinden till lägenhet. Ett utlåtande om de geotekniska förutsättningar har tagits fram.

En konsult från Sveriges Bostadsrättscentrum har kontrakterats för att hjälpa till med offerttagning och projektledning för takreovering och reovering av kungssbalkongerna.

Lägenhet 1004 har anmält en vattenskada på toaletten. Skadan regleras med föreningens försäkringsbolag. Föreningen har betalat självriskan under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	449	420	400	400
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 518	791	744	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	402	446	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	12	16	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	143	130	133	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	18	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	0	0	0
Soliditet (%)	81	81	96	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-632	-512	-249	-52
Nettoomsättning (tkr)	1 253	1 086	1 022	1 019

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 241 m² bostäder och 147 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 091 944	0	0	5 091 944
Upplåtelseavgifter	5 029 193	0	0	5 029 193
Kapitaltillskott	934 126	0	0	934 126
Fond för yttre underhåll	980 101	275 370	-458 060	1 162 791
S:a bundet eget kapital	12 035 364	275 370	-458 060	12 218 054
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 078 794	-275 370	-53 758	-5 749 666
Årets resultat	-625 855	-625 855	511 818	-511 818
S:a ansamlad förlust	-6 704 649	-901 225	458 060	-6 261 484
S:a eget kapital	5 330 715	-625 855	0	5 956 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-625 855
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 803 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-275 370</u>
summa balanserat resultat	-6 704 648

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

342 473

-6 362 175

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 253 139	1 085 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 881	900
Summa rörelseintäkter		1 256 020	1 086 814
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 585 994	-1 365 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 992	-99 266
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 691	-135 607
Summa rörelsekostnader		-1 871 676	-1 599 888
RÖLSERESULTAT		-615 657	-513 074
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 306	2 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 504	-778
Summa finansiella poster		-10 198	1 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-625 855	-511 818
ÅRETS RESULTAT		-625 855	-511 818

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	5 468 718	5 597 012
Maskiner	Not 9	9 908	13 305
Summa materiella anläggningstillgångar		5 478 626	5 610 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 481 426	5 613 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	5 310
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	605 670	1 127 822
Summa kortfristiga fordringar		605 790	1 133 132
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		471 064	575 143
Summa kassa och bank		471 064	575 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 076 854	1 708 274
SUMMA TILLGÅNGAR		6 558 281	7 321 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 121 137	10 121 137
Kapitaltillskott		934 126	934 126
Fond för yttre underhåll	Not 12	980 101	1 162 791
Summa bundet eget kapital		12 035 364	12 218 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 078 794	-5 749 666
Årets resultat		-625 855	-511 818
Summa fritt eget kapital		-6 704 649	-6 261 484
SUMMA EGET KAPITAL		5 330 715	5 956 570
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	900 000	1 000 000
Leverantörsskulder		153 857	273 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	173 709	91 478
Summa kortfristiga skulder		1 227 566	1 364 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 558 281	7 321 392

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 År	67 År
Port/säkerhetsdörr	15 År	15 År
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Entre	10 År	10 År
Bredband	10 År	10 År
Maskiner	10 År	10 År
Balkonger	30-50 År	30-50 År
Markanläggning	10 År	10 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 005 206	940 698
Hyror lokaler	223 118	116 311
Avgift andrahandsuthyrning	24 739	28 885
Öresutjämning	76	19
	1 253 139	1 085 914

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	2 881	900
	2 881	900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 195	43 500
	Fastighetsskötsel beställning	7 151	2 631
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 194	0
	Städning entreprenad	91 211	63 687
	Städning enligt beställning	0	11 985
	Mattvätt/Hyrmattor	11 259	0
	Sotning	18 765	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 488	0
	Hissbesiktning	2 326	2 254
	Myndighets tillsyn	0	12 465
	Gemensamma utrymmen	550	0
	Garage/parkering	480	0
	Gård	32 056	6 517
	Serviceavtal	0	7 743
	Förbrukningsmateriel	2 981	3 314
	Brandskydd	50 170	0
		268 826	154 096
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	50 982	0
	Gemensamma utrymmen	13 226	0
	Tvättstuga	7 014	21 797
	Sophantering/återvinning	5 688	0
	Lås	45 098	3 125
	VVS	4 911	525
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 376
	Ventilation	0	38 610
	Elinstallationer	16 164	13 945
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 575	0
	Tak	11 544	0
	Balkonger/altaner	2 740	0
	Mark/gård/utemiljö	25 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 053	0
	Vattenskada	4 396	11 681
		202 141	96 059
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	260 250	0
	Källare	0	446 260
	VVS	82 223	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 800
		342 473	458 060
	Taxebundna kostnader		
	El	27 903	39 293
	Värme	340 982	310 619
	Vatten	63 466	43 437
	Sophämtning/renhållning	51 028	28 507
		483 379	421 856
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 301	58 014
	Självrisk	47 000	0
	Kabel-TV	46 434	45 450
	Bredband	59 951	63 468
		222 686	166 932
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 489	68 011
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 585 994	1 365 015

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 396	1 396
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 375	0
	Föreningskostnader	2 109	1 710
	Styrelseomkostnader	3 500	259
	Fritids- och trivselkostnader	614	544
	Förvaltningsarvode	85 160	83 866
	Administration	8 654	4 422
	Korttidsinventarier	0	1 694
	Konsultarvode	42 734	5 375
		153 992	99 266
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	51 619	51 619
	Förbättringar	61 946	79 364
	Markanläggning	14 730	1 228
	Maskiner	3 397	3 397
		131 691	135 607

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 174 305	8 027 005
	Nyanskaffningar	0	147 300
	Utgående anskaffningsvärde	8 174 305	8 174 305
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 577 292	-2 445 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-128 294	-132 210
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 705 586	-2 577 292
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 468 718	5 597 012
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 494 805	2 494 805
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 790 000	25 790 000
	Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
		91 790 000	91 790 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
	Lokaler	790 000	790 000
		91 790 000	91 790 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 970	33 970
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 970	33 970
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 665	-17 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 397	-3 397
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 062	-20 665
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 908	13 305
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	239 480	186 285
	Skattefordran	41 267	43 399
	Klientmedel hos SBC	318 704	898 138
	Fordringar	6 219	0
		605 670	1 127 822
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 162 791	887 421
	Reservering enligt stadgar	275 370	275 370
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-458 060	0
	Vid årets slut	980 101	1 162 791
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 625 000	3 625 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	7 986	0
	Värme	39 152	0
	Vatten	9 133	0
	Ränta	875	778
	Avgifter och hyror	116 563	90 700
		173 709	91 478
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Diskussion kring tak/vind/källare kommer att fortsätta under året.

Styrelsen ska undersöka om räcket i form av balusterdockor i betong kan bytas ut mot smidesräcke med utformning som liknar nuvarande balusterdockor, vilket skulle ge ett räcke med rätt mått ur skyddssynpunkt. Positiv effekt, om detta godkänns av Stadsbyggnadskontoret, är större balkonger. Fastigheten är klassad som skyddsvärde.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 4 2021



Eva Skördare
Ordförande



Erik Tobias Edin
Ledamot



Alexandra Lundberg Santacruz
Ledamot

D Ellinor S K Parling
Ledamot



Clara Linnéa Charlotte Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



Johan Ekwall
Extern revisor



Jörgen Gustavsson
Intern revisor

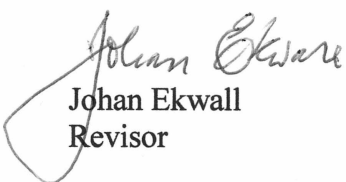
Revisionsberättelse verksamhetsåret 2020
Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 5

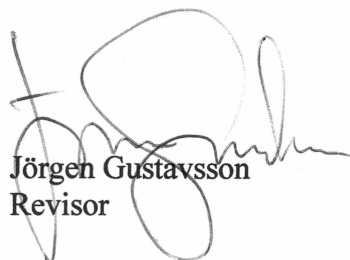
Undertecknade revisorer har granskat föreningens räkenskaper, balans- och resultaträkning, tagit del av styrelseprotokoll. Vi har också granskat styrelsens förvaltning och har funnit att styrelsen på ett bra sätt hanterar upphandling till och underhåll av föreningens fastighet samt de löpande frågor som styrelsen har att hantera.

Allt har befunnits vara i god ordning, och vi föreslår därför årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Det är viktigt att intäkter och kostnader inklusive underhåll och reparationer matchar varandra. Vårt förslag är därför att styrelsen tar fram en flerårsbudget/underhållsbudget och att intäkterna succesivt anpassas efter den, så att föreningen har balans över tid på den framtida ekonomin.

2021-04-13


Johan Ekwall
Revisor


Jörgen Gustavsson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se