



Årsredovisning 2019



Brf Vapensmeden 7

716419-8363

Styrelsen för Brf Vapensmeden 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 7.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-25.

Föreningens fastighet, Vapensmeden 7, byggdes 1922-24 och ligger i Stockholms stad. Fastigheten förvärvades 1996.

På fastigheten finns 1 bostadshus som innehåller 37 lägenheter varav 36 är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. I fastigheten finns också 6 uthyrningsbara förråd.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum med kokvrå	
1	st 1 rum med kök med öppen planlösning	
2	st 2 rum med kök med öppen planlösning	
2	st 2 rum och kök	
22	st 3 rum och kök	
3	st 4 rum och kök	
1	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 361 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är försäkrad till sitt fulla värde hos Protector försäkring genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län och har sedan ordinarie stämma 2019-05-08 haft följande ledamöter:

Ordinarie	Sonia Rosén Karl-Erik Gamnis Johan A. Lundberg Lennart Persson Kristina Ohlsson
Suppleanter	Anna Nyrén Filip Sydén Anna Risberg
Revisorer	
Ordinarie Suppleant	Richard Anell Ivan Förlin
Valberedning	Gunilla von Bahr , sammankallande Jan-Olof Cederström

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har utförts av Åkerlunds Fastighetsservice AB. Städning av trapphus har utförts av Kristallsjön AB.

Föreningens leverantör av kabel-TV har varit Telenor.
Föreningens leverantör av bredband är Ownit Broadband AB.

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs fortlöpande. För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som uppdateras årligen.

Tidigare utförda reparationer och underhåll

2001	Tätning rökgångar
2002	Renovering och målning av fasad
2003/04	Byte av rörstammar för vatten och avlopp samt elstigare
2005	Renovering av trapphus inklusive byte av portar
2006	Installation av två nya tvättmaskiner samt ny mangel i tvättstuga.
2006	Källarlokal ombyggd till enrumslägenhet
2007	Installation av bredband
2008	Energideklaration genomförd
2009	Byte av stam- och radiatorventiler Installation av nytt torkskåp i tvättstuga
2010	Upprustning av hyreslägenhet
2010/11	Utvändig målning av fönster och balkongdörrar

2010/11	Upprustning av gård
2012	Nytt tätskikt på fyra vädringsbalkonger samt terrass tillhörig lgh 501
2013	Renovering av och nytt tätskikt på altan utanför lgh 001
2013	Utvändig målning av fönster, Fridhemsgatan 6.
2014	Ommålning av yttertak mot Pontonjärgatan och Fridhemsgatan. Byte av tätningsbrickor och bultar till infästningar av landgångar och stegar på yttertaget. Uppgradering av bredband
2015	Upprustning och modernisering av 2 hissar, inklusive byte av maskineri och styrsystem. Ommålning av sockel på fasad mot Fridhemsgatan. Relining och lagning av skadade avloppsledningar under källargolv.
2016	Sotning, brandskyddskontroll och rensning av ventilationskanaler samt OVK Relining av inkommande avloppsservis från Fridhemsgatan med tillhörande ledningar under källargolv. Etapp 2 Bättringsmålning lägenhetsdörrar och hisskorgar Brandskyddskontroll med godkänt resultat. Radonmätning i 7 lägenheter Byte tvättmaskin Ommålning staket mot Fridhemsgatan
2017	Upprustning av innergården inkl. nedtagning av alm och plantering av nytt träd. Radonsanering av källarlägenhet 601. Byte av expansionskärl i värmesystemet. Byte av 2 st torktumlare. De nya är utrustade med värmepumpsteknik för stor energibesparing.
2018	Ommålning av tvättstugan Sotning av samtliga rökgaskanaler Ommålning av delar av taket mot innergården Snörasskydd längs kungsbalkongerna installerade

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har löpande reparationer utförts till en kostnad av 63 076 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 501 210 kronor, varav 1 391 903 kr har aktiverats, resten har gått mot resultatet. Det avser:

Säkerhetsdörrar	1 391 903 kr
Ommålning av fönster och balkongdörrar på plan 5	40 338 kr
Rökrör till lägenheterna 005,104,204,304 och 404	11 000 kr
Nya entrémattor i trapphusen	34 393 kr
Flytt av radiator trapphus	16 126 kr
Cykelställ	7 450 kr

Två arbetsgrupper har under året påbörjat utredning om eventuellt gemensamt el-abonnemang och eventuell installation av bergvärme.

Avtalet med Åkerlunds Fastighetsservice AB har sagts upp till 2019-12-31

Hållbarhet

Styrelsen har som målsättning att jobba aktivt med hållbarhetsfrågor med fokus på energi och sopsortering. Utredning pågår för närvarande för en eventuell övergång till bergvärme för att minimera vårt behov av energi från fjärrvärme. Belysningen i källaren har bytts ut till LED-belysning med rörelsedetektorer. Matavfall sorteras separat och målsättningen är att öka den andelen och minska det vanliga hushållsavfallet genom information till medlemmarna om ökad utsortering av glas-, plast-, metall- och pappersförpackningar.

Evenemang

Styrelsen har under året anordnat 2 städdagar (i maj och november).

Medlemskontakt och information

Under året har medlemmar uppvaktats i samband med högtids-/bemärkelsedagar.

Föreningens digitala informationsblad SMITT & SMÅTT har distribuerats med e-post till medlemmarna vid 4 tillfällen (mars, juni, oktober och december).

Föreningen har en hemsida, www.vapensmeden7.hemsida24.se som fortlöpande uppdateras och kan användas som informationskälla både av medlemmar och externa intressenter, exempelvis mäklare.

Övrigt

Styrelseledamöter har under året bevistat Fastighetsmässa 2019

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (004,103, 402,403,503,507) överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 ansökningar om andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 62 (64) medlemmar.

Ekonomi

Föreningen uppvisar för räkenskapsåret 2019 en planenlig förlust vilken förklaras av höga regelmässiga avskrivningar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5,9% från och med 1 januari 2019. Av denna höjning svarar installationen av säkerhetsdörrar för 2,9%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Avgifter för kabel-tv och bredband är obligatoriska och tas ut med lika belopp per bostadsrättslägenhet (2019 = 190 kr/månad).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 638	1 553	1 533	1 484
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-53	-120	-41	-160
Soliditet (%)	80	82	82	81
Kassalikviditet (%)	169	186	94	82
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	50	50	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	566	516	466	416
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	419	395	390	375
Lån kronor per kvm yta	1 741	1 491	1 507	1 519

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 855 915	11 938 167	516 348	-3 897 457	-120 427
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-120 427	120 427
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-52 794
Belopp vid årets utgång	15 855 915	11 938 167	566 348	-4 067 885	-52 794

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 067 884
årets förlust	-52 794
	-4 120 678

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 120 678
	-4 120 678

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 637 940	1 552 708
Övriga rörelseintäkter		6 392	8 896
Summa rörelseintäkter		1 644 332	1 561 604
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 008 990	-1 028 154
Övriga externa kostnader	5	-83 584	-92 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 571	-515 338
Summa rörelsekostnader		-1 641 144	-1 636 005
Rörelseresultat		3 188	-74 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 921	16 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 903	-62 910
Summa finansiella poster		-55 982	-46 026
Resultat efter finansiella poster		-52 794	-120 427
Resultat före skatt		-52 794	-120 427
Årets resultat		-52 794	-120 427

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 634 006	28 769 895
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	109 082	125 236
Inventarier, verktyg och installationer	8	32 375	37 000
Summa materiella anläggningstillgångar		29 775 463	28 932 131
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		29 778 263	28 934 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	567 176	337 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50 434	49 260
Summa kortfristiga fordringar		617 610	387 206
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 722	301 266
Summa kassa och bank		1 722	301 266
Summa omsättningstillgångar		619 332	688 472
SUMMA TILLGÅNGAR		30 397 595	29 623 403

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	27 794 082	27 794 082
Yttre reparationsfond		566 348	516 348
Summa bundet eget kapital		28 360 430	28 310 430
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 067 884	-3 897 457
Årets resultat		-52 794	-120 427
Summa fritt eget kapital		-4 120 678	-4 017 884
Summa eget kapital		24 239 752	24 292 546
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	5 791 500	4 959 750
Summa långfristiga skulder		5 791 500	4 959 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	61 500	52 500
Leverantörsskulder		85 021	76 043
Skatteskulder		2 098	4 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	217 724	237 883
Summa kortfristiga skulder		366 343	371 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 397 595	29 623 403

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 187	-74 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		548 571	515 338
Erhållen ränta		16 921	16 884
Erlagd ränta		-73 127	-63 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		495 552	394 614
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 016	1 112
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 539	-64 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		480 997	331 340
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 391 903	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 391 903	0
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		900 000	0
Amortering av fastighetslån		-59 250	-52 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		840 750	-52 500
Årets kassaflöde		-70 156	278 840
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		638 653	359 812
Likvida medel vid årets slut		568 497	638 653

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 50 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärde. Fastigheten är komponentindeldad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	0,95%
Byggnad - Fasad	5,00%
Byggnad - Tak	3,33%
Byggnad - Stammar	2,00%
Byggnad - Ombyggnad lokal	2,50%
Byggnad - Stam/radiatorventil	5,00%
Byggnad - Portar	4,00%
Markanläggningar	5,00%
Inventarer, verktyg och installationer	5-20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	131 340	126 348
Hysesintäkter förråd	18 000	18 750
Årsavgifter bostäder	1 407 060	1 327 690
Kabel-TV	44 820	43 200
Internet intäkter	36 720	36 720
Avgift andrahandsupplåtelse	5 672	8 416
Övriga ersättningar och intäkter	720	480
	1 644 332	1 561 604

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	63 076	48 091
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	109 308	137 238
	172 384	185 329

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel	29 469	28 620
Städning enl avtal	72 220	56 646
Sotning	0	12 855
Besiktning / Serviceavtal	7 404	7 271
Energideklarationer	0	4 994
Fastighetsel	36 164	40 014
Uppvärmning	421 761	425 113
Vatten	57 761	56 067
Sophämtning	25 890	31 534
Fastighetsförsäkring	50 619	47 653
Kabel-TV / Internet	84 369	82 588
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	50 949	49 469
	836 606	842 824

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	25 599	35 494
Förvaltningsarvode	52 905	52 040
Övriga externa tjänster/kostnader	5 080	4 980
	83 584	92 514

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	26 594 931	26 594 931
Säkerhetsdörrar	1 391 903	
Markanläggningar	376 165	376 165
Ingående anskaffningsvärde mark	7 480 800	7 480 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 843 799	34 451 896
Ingående avskrivningar	-5 682 001	-5 200 606
Årets avskrivningar	-527 792	-481 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 209 793	-5 682 001
Utgående redovisat värde	29 634 006	28 769 895
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	91 000 000	58 000 000
	127 000 000	89 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642 718	642 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 718	642 718
Ingående avskrivningar	-517 482	-488 164
Årets avskrivningar	-16 154	-29 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-533 636	-517 482
Utgående redovisat värde	109 082	125 236

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 355	373 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 355	373 355
Ingående avskrivningar	-336 355	-331 730
Årets avskrivningar	-4 625	-4 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 980	-336 355
Utgående redovisat värde	32 375	37 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	401	559
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	566 775	337 387
	567 176	337 946

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 117	16 385
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 317	32 875
	50 434	49 260

Not 11 Medlemsinsatser

	2019-12-31	2018-12-31
Inbetalda insatser	15 855 915	15 855 915
Upplåtelseavgifter	12 521 617	12 521 617
Avgår försäljningskostnader	-583 450	-583 450
	27 794 082	27 794 082

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SHB Stadshypotek	1,25	Löpande	2 362 500	2 387 500
SHB Stadshypotek	1,25	Löpande	514 250	519 750
SHB Stadshypotek	1,25	Löpande	1 701 000	1 719 000
SHB Stadshypotek	1,25	Löpande	382 000	386 000
SHB Stadshypotek	1,25	Löpande	893 250	0
			5 853 000	5 012 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-61 500	-52 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 545 500 kronor.

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsteckningar	15 600 000	15 600 000
	15 600 000	15 600 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 380	14 604
Förskottsbetalda hyror/avgifter	126 500	118 816
Upplupna uppvärmningskostnader	52 579	56 373
Upplupna elavgifter	2 445	3 808
Upplupna renhållningsavgifter	0	5 500
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	21 821	38 782
	217 725	237 883

Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	1 722	301 266
Avräkning Klientmedel	566 775	337 387
	568 497	638 653

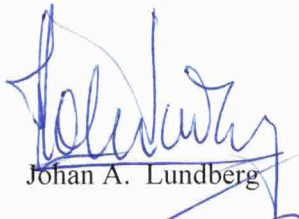
Stockholm den



Kristina Ohlsson



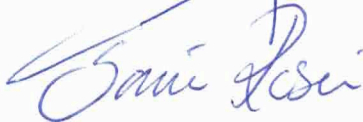
Lennart Persson



Johan A. Lundberg



Karl-Erik Gannis



Sonia Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats .



Richard Anell
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Vapensmeden 7 Räkenskapsåret 2019

Jag har tagit del av och granskat Brf Vapensmeden 7 balans- och resultaträkning, styrelseprotokoll samt övriga räkenskaper för räkenskapsåret 2019. Efter genomgång av inkommet material har jag ej någon anledning till anmärkning vad gäller styrelsens skötsel av ekonomin under räkenskapsåret 2019. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter och ordförande ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-03-31



Richard Anell
Revisor BRF Vapensmeden 7

