



Årsredovisning 2017

Brf Vapensmeden

Org. 769606-1022

VB ~~AO~~ HD
11

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Karlsviksgatan 6, 112 41 STOCKHOLM

info@brfvapensmeden.se

<https://www.svenskbrf.se/vapensmeden>

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

HD
VB
XO

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Gjutformen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2011-06-30.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Pontonjärgatan 43 och Karlsviksgatan 6 på Kungsholmen. Fastigheten byggdes 1924 och har värdeår 1992.

Tomträttsavtal finns inte till fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2837 kvm, varav 2732 kvm utgör lägenhetsyta och 105 kvm lokalyta. I föreningen finns sex garage. Föreningen hyr även ut garageplatserna externt.

Lägenhetsfördelning

10 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 40 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende garageplatsuthyrning.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Balkonger	2012-2015
Hissrenovering	2016
Fönsterrenovering	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med BK Fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2000-09-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 52 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 55. Under året har 6 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut fyra bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Handwritten signatures and initials: JB, JUV, K, HD, X0, VB.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Olsson	ledamot/ordf.
Mari Norberg	ledamot/sekr.
Hampus Landelius	ledamot/kassör
Hugo Davegårdh	ledamot
Victor Birath	ledamot
Roger Pohjanen	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Daisy Palmgren och Monica Wiberg.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Lån har omförhandlats till en lägre ränta. I dag lånar föreningen 80 % av sin totala belåning till en ränta på 1,05 % vilket resulterar i sänkta räntekostnader.
- Föreningen moderniserade sina stadgar enligt ny lag.
- Uppdelning av lägenhet på P43 påbörjades i juni 2017.
- En extra amortering på 500 000 kr har genomförts.
- Nya entreskyltar köptes in och monterades.

Föreningens resultat för år 2017 är - 62Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 957 Kkr. Förändringen beror främst på genomförd fönsterrenovering och hissrenovering.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och räntekostnaden.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 501 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 439 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 439 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån gör föreningen ett negativt kassaflöde med 84 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året amorterat 530 Kkr.

En avgifts-/hyreshöjning på 5 % för lägenheter och garageplatser infördes under andra kvartalet för att bättre positionera föreningen ekonomiskt inför framtida räntehöjningar.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd 2017	Kkr
Nya entreskyltar på P43 samt K6	13

Händelser efter räkenskapsåret

- Puts har lossnat från fasaden på vissa ställen vilket kommer åtgärdas under 2018. Total kostnad ännu inte fastställd, men beräknas vara begränsad till <50 KKR inkl. moms.
- Trapphusen är i behov av en renovering och två offerter har tagits in från Timblads måleri samt Svenska skydd. Styrelsen fortsätter ta in fler offerter.
- Föreningen kommer att fortsätta omförhandling av lån som tidigare varit bundna med målsättning att ytterligare sänka räntekostnaderna.

VB
HD
AO VB

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet är åtgärd av puts som lossnat från fasaden samt ommålning/renovering av trapphus. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Puts som lossnat	2018	<50
Renovering trapphus	2018	

CB
HD
AD
VB

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 795 885	8 875 562	1 405 078	844 975	-3 209 184	-1 956 583	101 755 733
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning till yttre fond				265 902	-265 902		0
Anspråktagande yttre fond							
Balanseras i ny räkning					-1 956 583	1 956 583	0
Upplåtelser							
Kapitaltillskott							
Årets resultat						-62 141	-62 141
Belopp vid årets utgång	95 795 885	8 875 562	1 405 078	1 110 877	-5 431 669	-62 141	101 693 592

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1880	1 823	1 817	1 702	1 688
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-62	-1 957	-104	-649	-764
Soliditet, %	82,9	82,5	83,5	83,4	75,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	568	541	541	515	438
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 070	8 262	7 894	7 912	12 447
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 464	37 464	37 464	37 464	37 496
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23	1,47	2,00	2,20	1,74
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,9	17,3	16,0	16,0	24,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 431 669
Årets resultat	<u>-62 141</u>
	-5 493 810
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	265 902
I ny räkning överföres	<u>-5 759 712</u>
	-5 493 810

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials: CB, HD, AO, VB.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 880 448	1 823 226
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 880 448	1 823 226
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-980 244	-2 775 246
Övriga externa kostnader	4	-138 435	-135 561
Personalkostnader	5	-65 708	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 617	-500 617
Summa rörelsens kostnader		-1 685 004	-3 477 132
Rörelseresultat		195 444	-1 653 906
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11	248
Räntekostnader		-257 596	-302 925
Summa finansiella poster		-257 585	-302 677
Resultat efter finansiella poster		-62 141	-1 956 583
Årets resultat		-62 141	-1 956 583

UB
HD
AO
VF

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	121 904 980	122 399 659
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 154	8 092
Summa materiella anläggningstillgångar		121 907 134	122 407 751

Summa anläggningstillgångar

121 907 134

122 407 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-825
Aktuell skattefordran		11 337	13 405
Övriga fordringar		24 496	24 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 989	25 029
Summa kortfristiga fordringar		82 822	62 094

Kassa och bank

753 599

837 149

Summa omsättningstillgångar

836 421

899 243

SUMMA TILLGÅNGAR

122 743 555

123 306 994

Handwritten signatures and initials: CB, HD, VB, and others.

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	106 076 525	106 076 525
Yttre fond	1 110 877	844 975
Summa bundet eget kapital	107 187 402	106 921 500
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 431 669	-3 209 184
Årets resultat	-62 141	-1 956 583
Summa fritt eget kapital	-5 493 810	-5 165 767
Summa eget kapital	101 693 592	101 755 733
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	20 595 734	21 125 734
Summa långfristiga skulder	20 595 734	21 125 734
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	40 000	40 000
Leverantörsskulder	112 126	110 900
Övriga skulder	17 759	20 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 284 344	254 268
Summa kortfristiga skulder	454 229	425 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	122 743 555	123 306 994

cb
HD
vB
AD
vB

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	195 444	-1 653 906
Avskrivningar	500 617	500 617
Erhållen ränta mm	11	248
Erlagd ränta	-257 596	-302 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 476	-1 455 966
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-825	825
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-21 971	-24 722
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 226	35 238
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	29 544	34 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 450	-1 409 634
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	1 000 000
Amortering långfristiga lån	-530 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-530 000	960 000
Förändring av likvida medel	-83 550	-449 634
Likvida medel vid årets början	837 149	1 286 783
Likvida medel vid årets slut	753 599	837 149

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AD", "HD", "VB", and "AD".

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 133 år 0,75 %

Fastighetsförbättringar 50 år 2%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 434 603	1 382 700
	Hyresintäkter bostäder	287 448	285 875
	Hyresintäkter garage	141 740	139 200
	Pantförskrivningsavgift	4 913	3 109
	Övriga hyresintäkter	11 744	12 342
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 880 448	1 823 226

cb
HD
AO
VP

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	50 147	42 000
	Städ/Entremattor	65 160	60 273
	Reparationer och underhåll	166 454	1 993 984
	Fastighetsel	41 901	39 490
	Fjärrvärme	361 080	376 751
	Vatten	73 661	48 388
	Sophämtning	64 756	63 531
	Kabel-TV	41 034	40 164
	Försäkringspremier	30 822	29 613
	Fastighetsskatt/avgift	64 200	62 132
	Övriga driftkostnader	21 029	18 920
	Summa driftkostnader	980 244	2 775 246
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Arvode ekonomisk förvaltning	89 279	82 040
	Bankkostnader	2 613	2 435
	Revisionsarvode	16875	30 750
	Kostnader för årsstämma	1 926	1 500
	Kostnader för styrelsemöten/medlemsmöten	6 836	700
	Överlåtelse/panrsättn. kosntnad	17 396	4 001
	Övriga administrativa kostnader	3 510	14 135
	Summa övriga externa kostnader	138 435	135 561
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvoden	49 998	49 998
	Sociala kostnader	15 710	15 710
	Summa personalkostnader	65708	65708

UB
RL HD
AO VB W

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	125 010 454	125 010 454
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 010 454	125 010 454
	Ingående avskrivningar	-2 610 795	-2 116 116
	Årets avskrivningar	-494 679	-494 679
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 105 474	-2 610 795
	Utgående redovisat värde	121 904 980	122 399 659
	Redovisat värde byggnader	60 142 955	60 637 634
	Redovisat värde mark	61 762 025	61 762 025
	Summa redovisat värde	121 904 980	122 399 659
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	88 634 000	88 634 000
	varav byggnader:	41 634 000	41 634 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 691	29 691
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 691	29 691
	Årets avskrivningar	-5 938	-5 938
	Utgående redovisat värde	2 154	8 092
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremie	15 616	14 772
	Kabel-TV	10 422	10 257
	Ekonomisk förvaltning	20 951	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 989	25 029

CB
H.D.
AO
V.D.

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	40 000	40 000
	Amortering inom 2 till 5 år	160 000	160 000
	Amortering efter 5 år	20 435 734	20 965 734
	Summa långfristiga skulder	20 595 734	21 125 734

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Reverslån*				4 227 734
Stadshypotek	2018-04-30	2,66		3 500 000
Stadshypotek	2018-01-02	1,05	20 000	1 920 000
Stadshypotek	2018-01-02	1,05	20 000	1 672 000
Stadshypotek	2018-02-02	1,05		3 516 000
Stadshypotek	2018-02-01	1,05		3 500 000
Stadshypotek	2018-03-05	1,05		500 000
Stadshypotek	2018-01-04	1,05		1 800 000
Summa			40 000	20 635 734
Avgår kortfristig del				40 000
Summa långfristiga skulder				20 595 734

* Reverslån om 4 227 734 kr innefattar insatserna för hyreslägenheterna: lgh 111, lgh 113, lgh 114.

När dessa upplåts betalas reversen av. Föreningen äger till fullo hyreslgh 232

Reverslånet är ränte- och amorteringsfritt.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntor	33 842	29 332
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	164 803	140 053
	Upplupen elkostnad	2 135	4 245
	Upplupen fjärrvärme	54 354	57 374
	Övriga upplupna kostnader	29 210	23 264
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 344	254 268

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	31 255 000	31 255 000
Summa ställda säkerheter	31 255 000	31 255 000

Stockholm 2018- 04-13

Viktor Birath

Hugo Davengårdh

Hampus Landelius

Mari Norberg

Andreas Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2018.

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vapensmeden
organisationsnummer 769606-1022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vapensmeden för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, 

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vapensmeden för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2018-04-23

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor