



Årsredovisning 2018

Brf Vapensmeden

Org. 769606-1022

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

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
Nya entréskyltar på P43 samt K6	2017

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 55 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 53. Under året har 3 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut fyra bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mari Norberg	ledamot/ordf.
Hampus Landelius	ledamot/kassör
Viktor Birath	ledamot/sekr.
Susanne Henriksson	suppleant
Lovisa Dahlén	suppleant
Roger Pohjanen	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Sebastian G Wibling och Daisy Palmgren.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 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.
- Uppdelning av lägenhet på P43 avslutas under 2018.
- Under året har reverslånet till Andersson Company AB slutreglerats. Reverslånet omfattade resterande fyra hyresrätter i föreningen.
- En ny underhållsplan har utarbetats.
- Puts på fasaden åtgärdades. Total kostnad 41 Kkr.

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på att föreningen både haft högre intäkter och lägre kostnader i år jämfört med föregående år.

Att föreningen haft högre intäkter beror till större del på att föreningen börjat ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

Vad gäller kostnaderna så är det främst underhållskostnaderna som har minskat med ca 60 Kkr jämfört med 2017.

Resultatet för år 2018 är därför bättre än resultatet för år 2017.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och räntekostnaden.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 566 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 566 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 bl.a lån, gör föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2 % under 2018, och i samband med budgetarbetet inför 2019 beslutade styrelsen om en höjning av avgiften med 3 %.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Puts som lossnat	41

Händelser efter räkenskapsåret

- Ny undercentral har beställts. Kommer att levereras månadsskiftet april maj.
- Spolning av stammar genomförs under våren.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 410 Kkr, se nedan. 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	Kkr.
Värmecentral & injustering	2019	350
Ny tvättmaskin till tvättstugan	2019	35
Utredning dränering	2019	25

Handwritten signature and initials

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	95 795 885	8 875 562	1 405 078	1 110 877	-5 431 669	-62 141	101 693 592
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond				265 902	-265 902		
Balanseras i ny räkning					-62 141	62 141	
Årets resultat						66 497	66 497
Belopp vid årets utgång	95 795 885	8 875 562	1 405 078	1 376 779	-5 759 712	66 497	101 760 089

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 947 514	1 880	1 823	1 817	1 702
Resultat efter finansiella poster, Kkr	66 497	-62	-1 957	-104	-649
Soliditet, %	81,5	82,9	82,5	83,5	83,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	581	568	541	541	515
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 957	8 070	8 262	7 894	7 912
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 552	37 464	37 464	37 464	37 464
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,98	1,23	1,47	2,00	2,20
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,5	16,9	17,3	16,0	16,0

* 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	-5 759 712
Årets resultat	66 497
	-5 693 215
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	265 902
I ny räkning överföres	-5 959 117
	-5 693 215

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.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 947 513	1 880 448
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 947 513	1 880 448
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-946 104	-980 244
Övriga externa kostnader	4	-123 126	-138 435
Personalkostnader	5	-98 562	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 608	-500 617
Summa rörelsens kostnader		-1 667 400	-1 685 004
Rörelseresultat		280 113	195 444
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	11
Räntekostnader		-213 616	-257 596
Summa finansiella poster		-213 616	-257 585
Resultat efter finansiella poster		66 497	-62 141
Årets resultat		66 497	-62 141

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	123 679 792	121 904 980
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 154
Summa materiella anläggningstillgångar		123 679 792	121 907 134

Summa anläggningstillgångar

123 679 792

121 907 134

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		10 369	11 337
Övriga fordringar		25 396	24 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	47 613	46 989
Summa kortfristiga fordringar		83 378	82 822

Kassa och bank

1 171 307

753 599

Summa omsättningstillgångar

1 254 685

836 421

SUMMA TILLGÅNGAR

124 934 477

122 743 555

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

106 076 525

106 076 525

Yttre fond

1 376 779

1 110 877

Summa bundet eget kapital

107 453 304

107 187 402

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-5 759 712

-5 431 669

Årets resultat

66 497

-62 141

Summa fritt eget kapital

-5 693 215

-5 493 810

Summa eget kapital

101 760 089

101 693 592

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

22 775 500

20 595 734

Summa långfristiga skulder

22 775 500

20 595 734

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

9

75 000

40 000

Leverantörsskulder

69 944

112 126

Övriga skulder

5 891

17 759

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

248 053

284 344

Summa kortfristiga skulder

398 888

454 229

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

124 934 477

122 743 555

Handwritten signatures and initials in blue ink.

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	280 113	195 444
Avskrivningar	499 608	500 617
Erhållen ränta mm	0	11
Erlagd ränta	-213 616	-257 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	566 105	438 476
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	-825
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 524	-21 971
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-42 182	1 226
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-47 191	29 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	475 208	446 450
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-2 272 266	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 272 266	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	6 500 000	0
Amortering långfristiga lån	-4 285 234	-530 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 214 766	-530 000
Förändring av likvida medel	417 708	-83 550
Likvida medel vid årets början	753 599	837 148
Likvida medel vid årets slut	1 171 307	753 599

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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 480 932	1 434 603
	Hyresintäkter bostäder	286 308	287 448
	Hyresintäkter garage	149 250	141 740
	Pantförskrivningsavgift	3 185	4 913
	Övriga hyresintäkter	27 838	11 744
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 947 513	1 880 448

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	45 586	50 147
	Städ/Entremattor	102 020	65 160
	Reparationer och underhåll	99 770	166 454
	Fastighetsel	53 573	41 901
	Fjärrvärme	353 974	361 080
	Vatten	62 354	73 661
	Sophämtning	70 375	64 756
	Kabel-TV	41 691	41 034
	Försäkringspremier	31 665	30 822
	Fastighetsskatt/avgift	65 168	64 200
	Övriga driftkostnader	19 928	27 805
	Summa driftkostnader	946 104	980 244
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Arvode ekonomisk förvaltning	88 304	89 279
	Bankkostnader	2 488	2 613
	Revisionsarvode	17 250	16 875
	Kostnader för årsstämma	6 251	1 926
	Kostnader för styrelsemöten/medlemsmöten	831	6 836
	Överlåtelse/pantsättn.kostnad	2 773	17 396
	Övriga administrativa kostnader	5 229	3 510
	Summa övriga externa kostnader	123 126	138 435
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	74 998	49 998
	Sociala kostnader	23 564	15 710
	Summa personalkostnader	98 562	65 708

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	125 010 454	125 010 454
	Omklassificeringar	2 272 266	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 282 720	125 010 454
	Ingående avskrivningar	-3 105 474	-2 610 795
	Årets avskrivningar	-497 454	-494 679
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 602 928	-3 105 474
	Utgående redovisat värde	123 679 792	121 904 980
	Redovisat värde byggnader	60 780 271	60 142 955
	Redovisat värde mark	62 899 521	61 762 025
	Summa redovisat värde	123 679 792	121 904 980
	<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	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 691	29 691
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 691	29 691
	Årets avskrivningar	-2 154	-5 938
	Utgående redovisat värde	0	2 154
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremie	15 616	15 616
	Kabel-TV	10 647	10 422
	Ekonomisk förvaltning	21 350	20 951
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 613	46 989

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år	75 000	40 000
	Amortering inom 2 till 5 år	300 000	160 000
	Amortering efter 5 år	22 475 500	20 435 734
	Summa långfristiga skulder	22 775 500	20 595 734

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-01-03	1,05	20 000	1 652 000
Stadshypotek	2019-01-03	1,05	20 000	1 900 000
Stadshypotek	2019-02-04	1,05		3 516 000
Stadshypotek	2019-02-04	1,05		3 500 000
Stadshypotek	2019-03-05	1,05		500 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,05	35 000	3 482 500
Stadshypotek	2019-03-04	1,05		6 500 000
Stadshypotek	2019-01-04	1,05		1 800 000
Summa			75 000	22 850 500
Avgår kortfristig del				75 000
Summa långfristiga skulder				22 775 500

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntor	36 785	33 842
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	135 531	164 803
	Upplupen elkostnad	5 000	2 135
	Upplupen fjärrvärme	47 365	54 354
	Övriga upplupna kostnader	23 372	29 210
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 053	284 344

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar
Summa ställda säkerheter

2018-12-31

31 255 000
31 255 000

2017-12-31

31 255 000
31 255 000

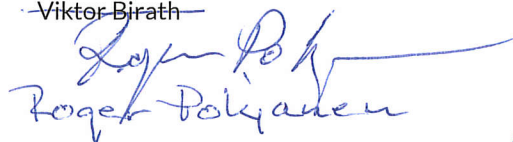
Stockholm 2019-04-15



Mari Norberg


Hampus Landelius

~~Viktor Birath~~



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2019.

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 2019-05-02

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor