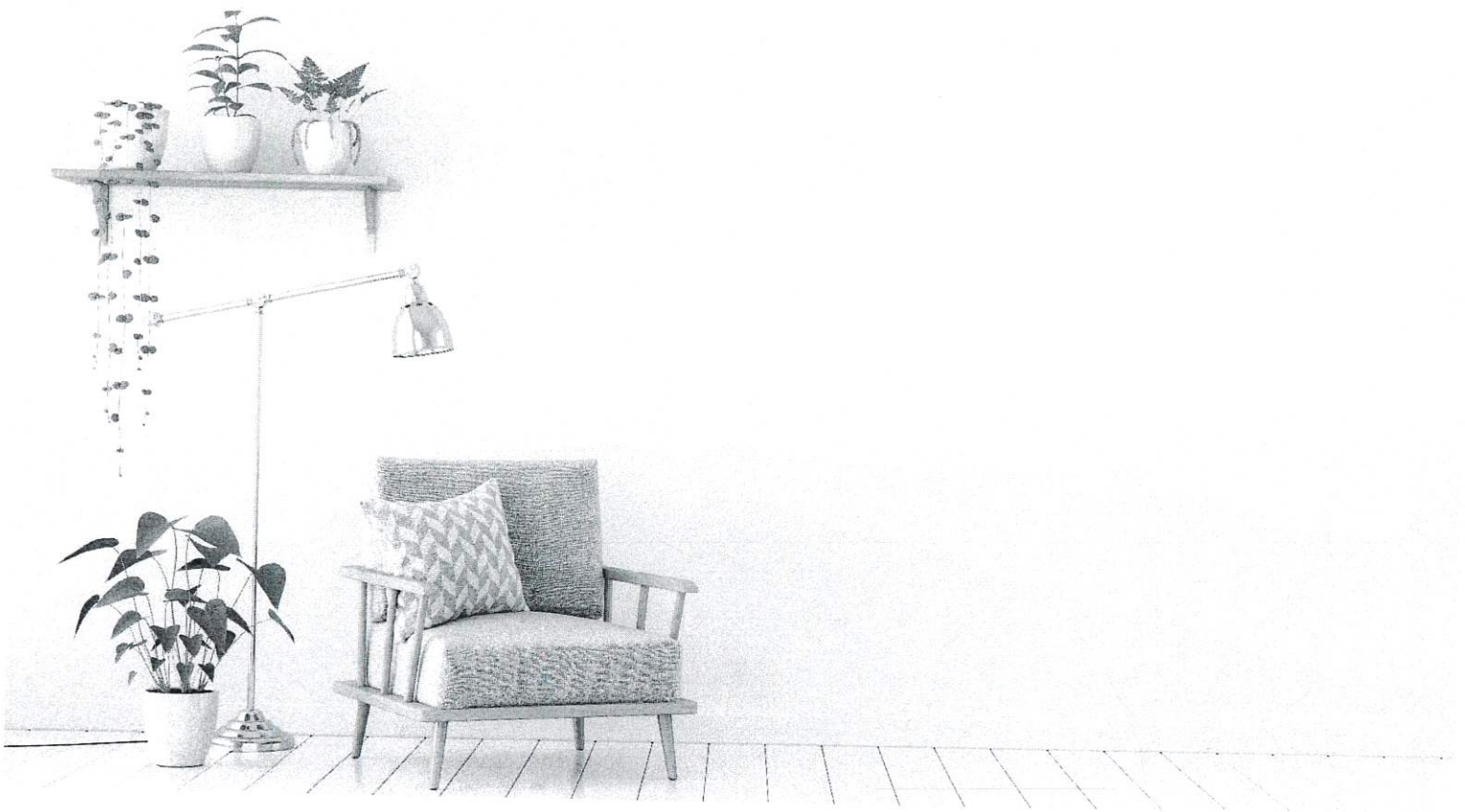




Årsredovisning 2019

Brf Vapensmeden

Org. 769606-1022

OK
EH SH
VB MA

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

BR
eff SH
MH
VB

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 42 upplåtna med bostadsrätt och 3 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
Puts som lossnat	2018

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.

VB
EIT
SH
MTA

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 53 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 57. Under året har 5 överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 3 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Max Hulth	ledamot/ordf.
Hampus Landelius	ledamot/kassör
Viktor Birath	ledamot/sekr.
Susanne Henriksson	ledamot
Emilia Hidefjäll	ledamot
Roger Pohjanen	suppleant

Till **revisor** har Deloitte valts.

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

- Uppdelning av lägenhet på P43 har avslutats.
- En tidigare hyresrätt har sålts
- En ny fjärrvärmecentral har köpts och installerats.
- Upphandling av trapphusrenovering har avslutats
- Ny tvättmaskin har köpts

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror bl.a på högre räntekostnader och högre underhållskostnader jämfört med föregående år. Resultatet för år 2019 är därför sämre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 506 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 386 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 386 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 3 % under 2019, och i samband med budgetarbetet inför 2020 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Ny fjärrvärmecentral	328

bl EIT SH
VB NAT

Händelser efter räkenskapsåret

- Trapphusrenovering har påbörjats

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 750 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.
Trapphusrenovering	2020	1750

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	1 376 779	-5 759 712	66 497	101 760 089
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond				265 902	-265 902		
Balanseras i ny räkning					66 497	-66 497	
Upplåtelser	1 769 042	2 430 958					4 200 000
Årets resultat						-120 143	-120 143
Belopp vid årets utgång	97 564 927	11 306 520	1 405 078	1 642 681	-5 959 117	-120 143	105 839 946

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 159	1 948	1 880	1 823	1 817
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-120	66	-62	-1 957	-104
Soliditet, %	84,8	81,5	82,9	82,5	83,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	581	568	541	541
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 134	8 957	8 070	8 262	7 894
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	38 111	37 552	37 464	37 464	37 464
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,25	0,98	1,23	1,47	2,00
Fastighetens belåningsgrad, % **	14,8	18,5	16,9	17,3	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.

bl EH SH
VB MAT

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 959 117
Årets resultat	-120 143
	-6 079 260
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	365 403
Ur yttre fond ianspråk tas	-373 125
I ny räkning överföres	-6 071 538
	-6 079 260

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.

be EH
SH
VB MA

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 158 965	1 947 513
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 158 965	1 947 513
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 300 102	-946 104
Övriga externa kostnader	4	-127 628	-123 126
Personalkostnader	5	-87 611	-98 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-506 486	-499 608
Summa rörelsens kostnader		-2 021 827	-1 667 400
Rörelseresultat		137 138	280 113
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-257 281	-213 616
Summa finansiella poster		-257 281	-213 616
Resultat efter finansiella poster		-120 143	66 497
Årets resultat		-120 143	66 497

bl E# SH
VB/MA

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	123 176 602	123 679 792
Inventarier, verktyg och installationer	7	47 978	0
Summa materiella anläggningstillgångar		123 224 580	123 679 792

Summa anläggningstillgångar		123 224 580	123 679 792
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		41 236	0
Aktuell skattefordran		5 562	10 369
Övriga fordringar		36 043	25 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 622	47 613
Summa kortfristiga fordringar		131 463	83 378

Kassa och bank		1 462 922	1 171 307
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		1 594 385	1 254 685
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		124 818 965	124 934 477
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials: "EL", "EH", "JA", and "VB MAA".

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	110 276 525	106 076 525
Yttre fond	1 642 681	1 376 779
Summa bundet eget kapital	111 919 206	107 453 304
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 959 117	-5 759 712
Årets resultat	-120 143	66 497
Summa fritt eget kapital	-6 079 260	-5 693 215
Summa eget kapital	105 839 946	101 760 089
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	18 228 500	22 775 500
Summa långfristiga skulder	18 228 500	22 775 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	9 35 000	75 000
Leverantörsskulder	391 877	69 944
Övriga skulder	4 284	5 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 319 358	248 053
Summa kortfristiga skulder	750 519	398 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	124 818 965	124 934 477

bl E/H
SH
VB Not

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 138	280 113
Avskrivningar	506 486	499 608
Erlagd ränta	-257 281	-213 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	386 343	566 105
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-41 236	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 849	-1 524
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	321 933	-42 182
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	69 698	-47 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	729 889	475 208
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-2 272 266
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-51 274	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 274	-2 272 266
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 200 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	6 500 000
Amortering långfristiga lån	-4 587 000	-4 285 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-387 000	2 214 766
Förändring av likvida medel	291 615	417 708
Likvida medel vid årets början	1 171 307	753 599
Likvida medel vid årets slut	1 462 922	1 171 307

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 1 377 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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 532 294	1 480 932
	Hyresintäkter bostäder	268 299	286 308
	Hyresintäkter garage	146 468	149 250
	Pantförskrivningsavgift	3 670	3 185
	Övriga hyresintäkter	208 234	27 838
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 158 965	1 947 513

VB
E H SH
VB MHT

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	46 534	45 586
	Städ/entrémattor	102 007	102 020
	Reparationer och underhåll	463 815	99 770
	Fastighetsel	53 289	53 573
	Fjärrvärme	332 160	353 974
	Vatten	63 545	62 354
	Sophämtning	72 749	70 375
	Kabel-TV	42 594	41 691
	Försäkringspremier	31 794	31 665
	Fastighetsskatt/avgift	69 975	65 168
	Övriga driftkostnader	21 640	19 928
	Summa driftkostnader	1 300 102	946 104
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Arvode ekonomisk förvaltning	87 400	88 304
	Bankkostnader	1 174	2 488
	Revisionsarvode	17 750	17 250
	Kostnader för årsstämma	3 000	6 251
	Kostnader för styrelsemöten/medlemsmöten	5 808	831
	Överlåtelse/panrsättn. kostnad	8 215	2 773
	Övriga administrativa kostnader	4 281	5 229
	Summa övriga externa kostnader	127 628	123 126
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	66 665	74 998
	Sociala kostnader	20 946	23 564
	Summa personalkostnader	87 611	98 562

kl EA
SH
VB

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	127 282 720	125 010 454
	Omklassificeringar	0	2 272 266
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 282 720	127 282 720
	Ingående avskrivningar	-3 602 928	-3 105 474
	Årets avskrivningar	-503 190	-497 454
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 106 118	-3 602 928
	Utgående redovisat värde	123 176 602	123 679 792
	Redovisat värde byggnader	60 277 081	60 780 271
	Redovisat värde mark	62 899 521	62 899 521
	Summa redovisat värde	123 176 602	123 679 792
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	121 801 000	88 634 000
	varav byggnader:	47 801 000	41 634 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 691	29 691
	Inköp	51 274	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 965	29 691
	Årets avskrivningar	-3 296	-2 154
	Utgående redovisat värde	47 978	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremie	15 829	15 616
	Kabel-TV	10 909	10 647
	Ekonomisk förvaltning	21 884	21 350
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 622	47 613

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EA", "SH", and "VB MTH".

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	35 000	75 000
	Amortering inom 2 till 5 år	140 000	300 000
	Amortering efter 5 år	18 088 500	22 475 500
	Summa långfristiga skulder	18 228 500	22 775 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-02-06	0,85		3 516 000
Stadshypotek	2020-02-06	0,85		3 500 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,85	35 000	2 947 500
Stadshypotek	2020-03-04	0,85		6 500 000
Stadshypotek	2020-01-07	0,85		1 800 000
Summa			35 000	18 263 500
Avgår kortfristig del				35 000
Summa långfristiga skulder				18 228 500

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntor	29 647	36 785
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	176 785	135 531
	Upplupen elkostnad	10 000	5 000
	Upplupen fjärrvärme	42 935	47 365
	Övriga upplupna kostnader	59 991	23 372
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 358	248 053

ll
EA
SH
VB
10/11

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 255 000	31 255 000
Summa ställda säkerheter	31 255 000	31 255 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset, Covid-19, följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-05-28



Max Hulth



Hampus Landelius



Emilia Hidefjäll



Susann Hendriksson

Viktor Birath

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2020.

Deloitte AB



Anders Linné

Auktoriserad revisor

VB
OH
SH
VB

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 försummelse 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 den 1 juni 2020

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor