



Årsredovisning 2020

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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

2 SH MTH

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 Pontonjergatan 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
Ny fjärrvärmecentral	2019
Trapphusrenovering	2020

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med BK Fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko 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:
A blue checkmark-like mark.
A blue '2'.
A blue signature that appears to be 'SH Matt'.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 57 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 4 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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

- Trapphusrenovering har slutförts.
- Digitalisering av bokningssystem för tvättstuga
- Reparation av tak till följd av vattenläcka.
- Omförhandling av lån mynnade ut i signifikant lägre räntekostnad.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror bl.a. på högre underhållskostnader jämfört med föregående år. Framförallt hänförligt till en omfattande trapphusrenovering. Resultatet för år 2020 är därför sämre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 513 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -2 405 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -2 405 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 har varit oförändrade under 2020, och i samband med budgetarbetet inför 2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter för bostadsrätterna.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Trapphusrenovering (2020)	1750

R
2
SH

Händelser efter räkenskapsåret

- Hyresförhandling med hyresgästföreningen (höjning med 6.5 % from 1/6-2021).

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 530 Kkr + ÄTA-arbeten. 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.
Takarbete - Vattenläcka	2020/2021	530 (Fast pris + ÄTA arbeten)

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	97 564 927	11 306 520	1 405 078	1 642 681	-5 959 117	-120 143	105 839 946
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning till fond för yttre underhåll				365 403	-365 403		
Anspråktagande ur fond för yttre underhåll				-373 125	373 125		
Balanseras i ny räkning					-120 143	120 143	
Årets resultat						-2 920 867	-2 920 867
Belopp vid årets utgång	97 564 927	11 306 520	1 405 078	1 634 959	-6 071 538	-2 920 867	102 919 079

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 912	2 159	1 948	1 880	1 823
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 921	-120	66	-62	-1 957
Soliditet, %	82,7	84,8	81,5	82,9	82,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	607	581	568	541
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 980	7 134	8 957	8 070	8 262
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	38 111	38 111	37 552	37 464	37 464
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,02	1,25	0,98	1,23	1,47
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,7	14,8	18,5	16,9	17,3

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

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

Handwritten signatures and initials:
 W
 Z
 SH

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 071 538
Årets resultat	-2 920 867
	-8 992 405
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	365 403
I ny räkning överföres	-9 357 808
	-8 992 405

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.

2
SH
M

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 912 051	2 158 965
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 912 051	2 158 965
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 881 093	-1 300 102
Övriga externa kostnader	4	-140 496	-127 628
Personalkostnader	5	-98 562	-87 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 445	-506 486
Summa rörelsens kostnader		-4 633 596	-2 021 827
Rörelseresultat		-2 721 545	137 138
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-199 322	-257 281
Summa finansiella poster		-199 322	-257 281
Resultat efter finansiella poster		-2 920 867	-120 143
Årets resultat		-2 920 867	-120 143

 SH 10/11

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	122 673 412	123 176 602
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 723	47 978
Summa materiella anläggningstillgångar		122 711 135	123 224 580

Summa anläggningstillgångar

122 711 135 123 224 580

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		72 274	41 236
Aktuell skattefordran		3 222	5 562
Övriga fordringar		25 396	36 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 135	48 622
Summa kortfristiga fordringar		151 027	131 463

Kassa och bank

1 554 479 1 462 922

Summa omsättningstillgångar

1 705 506 1 594 385

SUMMA TILLGÅNGAR

124 416 641 124 818 965

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

110 276 525

110 276 525

Yttre fond

1 634 959

1 642 681

Summa bundet eget kapital

111 911 484

111 919 206

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-6 071 538

-5 959 117

Årets resultat

-2 920 867

-120 143

Summa fritt eget kapital

-8 992 405

-6 079 260

Summa eget kapital

102 919 079

105 839 946

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

600 000

18 228 500

Summa långfristiga skulder

600 000

18 228 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

9

19 828 500

35 000

Leverantörsskulder

678 202

391 877

Övriga skulder

0

4 284

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

390 860

319 358

Summa kortfristiga skulder

20 897 562

750 519

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

124 416 641

124 818 965

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 721 545	137 138
Avskrivningar	513 445	506 486
Erlagd ränta	-199 322	-257 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 407 422	386 343
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-31 038	-41 236
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	9 134	-6 849
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	286 325	321 933
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	69 558	69 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 073 443	729 889
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-51 274
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-51 274
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	4 200 000
Upptagna lån	2 200 000	0
Amortering långfristiga lån	-35 000	-4 587 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 165 000	-387 000
Förändring av likvida medel	91 557	291 615
Likvida medel vid årets början	1 462 922	1 171 307
Likvida medel vid årets slut	1 554 479	1 462 922

OK
2 SH 10/11

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 1 429 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	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 553 292	1 532 294
	Hyresintäkter bostäder	214 272	268 299
	Hyresintäkter garage	128 452	146 468
	Pantförskrivningsavgift	6 077	3 670
	Övriga hyresintäkter	9 958	208 234
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 912 051	2 158 965

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	47 325	46 534
	Städ/entrémattor	107 765	102 007
	Försäkringsskador	168 591	0
	Reparationer och underhåll	2 837 343	463 815
	Fastighetsel	60 989	53 289
	Fjärrvärme	327 131	332 160
	Vatten	66 717	63 545
	Sophämtning	87 076	72 749
	Kabel-TV	43 638	42 594
	Försäkringspremier	32 582	31 794
	Fastighetsskatt/avgift	72 315	69 975
	Övriga driftkostnader	29 621	21 640
	Summa övriga externa kostnader	3 881 093	1 300 102
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Arvode ekonomisk förvaltning	88 630	87 400
	Bankkostnader	2 763	1 174
	Revisionsarvode	18 625	17 750
	Möteskostnader	2 449	8 808
	Överlåtelse/pantsättn. kostnad	15 441	8 215
	Övriga administrativa kostnader	12 588	4 281
	Summa övriga externa kostnader	140 496	127 628
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	74 998	66 665
	Sociala kostnader	23 564	20 946
	Summa personalkostnader	98 562	87 611

bl
2 SH 10/11

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	127 282 720	127 282 720
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 282 720	127 282 720
	Ingående avskrivningar	-4 106 118	-3 602 928
	Årets avskrivningar	-503 190	-503 190
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 609 308	-4 106 118
	Utgående redovisat värde	122 673 412	123 176 602
	Redovisat värde byggnader	59 773 891	60 277 081
	Redovisat värde mark	62 899 521	62 899 521
	Summa redovisat värde	122 673 412	123 176 602
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	121 801 000	121 801 000
	varav byggnader:	47 801 000	47 801 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	80 965	29 691
	Inköp	0	51 274
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 965	80 965
	Ingående avskrivningar	-32 987	-29 691
	Årets avskrivningar	-10 255	-3 296
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 242	-32 987
	Utgående redovisat värde	37 723	47 978
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremie	16 301	15 829
	Kabel-TV	11 053	10 909
	Ekonomisk förvaltning	22 781	21 884
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 135	48 622

ba
L *SH*

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 1 år	35 000	35 000
	Villkorsändring inom 1 år	19 793 500	0
	Amortering inom 2 till 5 år	0	140 000
	Amortering efter 5 år	600 000	18 088 500
	Summa långfristiga skulder	600 000	18 228 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-02-08	1,10		3 516 000
Stadshypotek	2021-02-08	1,10		3 500 000
Stadshypotek	2021-02-01	1,10	35 000	2 912 500
Stadshypotek	2021-03-04	0,86		6 500 000
Stadshypotek	2021-03-11	0,86		1 600 000
Stadshypotek	2023-09-01	0,86		600 000
Stadshypotek	2021-01-07	1,10		1 800 000
Summa			35 000	20 428 500
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-35 000
Lån för villkorsändring under 2021				-19 793 500
Summa långfristiga skulder				600 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	26 244	29 647
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	159 200	176 785
	Upplupen elkostnad	0	10 000
	Upplupen fjärrvärme	41 936	42 935
	Övriga upplupna kostnader	163 480	59 991
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 860	319 358



NOTER

Övriga noter

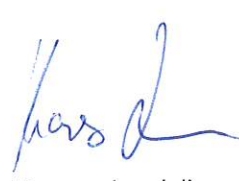
Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 255 000	31 255 000
Summa ställda säkerheter	31 255 000	31 255 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av 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 2021-06-11

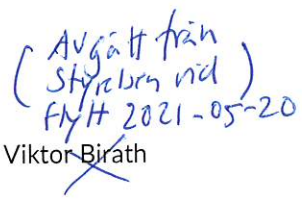

Max Hulth


Hampus Landelius

(Ej i styrelsen under verksamhetsåret)

Emilia Hedefjäll


Susann Henriksson

(Avgått från styrelsen vid FMT 2021-05-20)

Viktor Birath


Joakim Spanne

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/6-2021.

Deloitte AB


Anders Linné
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 15 juni 2021

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor