

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|-----------------|---------|
| Peter Ekblom | Ledamot |
| Anders Karlsson | Ledamot |
| Jana Mancova | Ledamot |
| Jacob Modin | Ledamot |

| | |
|------------------|-----------|
| Anna Andersson | Suppleant |
| Carl Enander | Suppleant |
| Jesper Johansson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|------------------|------------------|----------------------|
| Camilla Lindstaf | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Carina Toresson | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |



Valberedning

Anette Anderberg
Magnus Jonsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-16. Ordinarie stämma.
Extra föreningsstämma hölls 2019-04-06. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Vapensmeden 14 | 2001 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 101 m², varav 2 901 m² utgör lägenhetsyta och 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-------------------------------|--------------------|--------|
| Skönhetssalong | 60 m ² | 36 mån |
| Kontor & Studio Fotografering | 140 m ² | 36 mån |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

ck

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------|-------------|--|
| Tvättstugan | 2017 | Bytt 1 tvättmaskin, 2 tumlare, mangel, bänkar, m.m. |
| Stambyte | 2015 - 2016 | Konventionellt stambyte i hela fastigheten |
| Renovering hyreslägenhet | 2012 | Hyreslägenhet helrenoverad |
| Golvslipning trapphus | 2010 | Avsatser och entréer i samtliga trapphus |
| Renovering hyreslokal 1 | 2009 | Ytskikt, nyinstallation av el och installation av pentry |
| Trapphusrenovering | 2009 | Byte till säkerhetsdörrar och postboxar |
| OVK | 2008 - 2009 | Åtgärder genomförda för rent protokoll |
| Bredbandsnät | 2006 | Indraget TP Cat 6 till samtl lgh |
| Kabeltv nät | 2006 | Indraget coaxialkabel samtl lgh |
| Elstambyte | 2005 - 2006 | Stigare och stammar bytta |
| Nyinstallation hiss | 2005 - 2006 | Höjning och förbättringsåtgärder i samband med att vinden byggs om till lägenheter |
| Inredning av vind | 2005 - 2006 | Slutbesiktningar 2007 |
| Dränering gård | 2004 | Uppgrävd och stensatt |
| Omputsning av fasad | 2003 | |
| Omläggning av tak | 2003 | |
| Nya balkonger | 2001 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Byte fjärrvärmväxlare | 2020 | |
| Renovering av fönster | 2021 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|--|
| Teknisk förvaltning | Styrelsen |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Kabel TV | ComHem |
| Internetleverantör | Ownit Bredband AB |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband (Cat6), Fastigheten fiberansluten |

OK

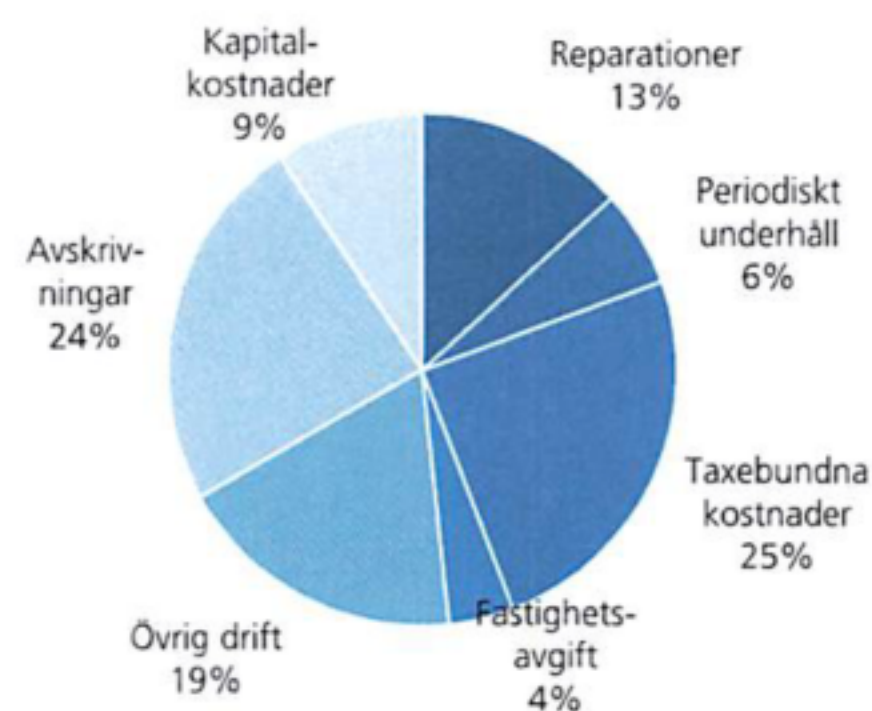
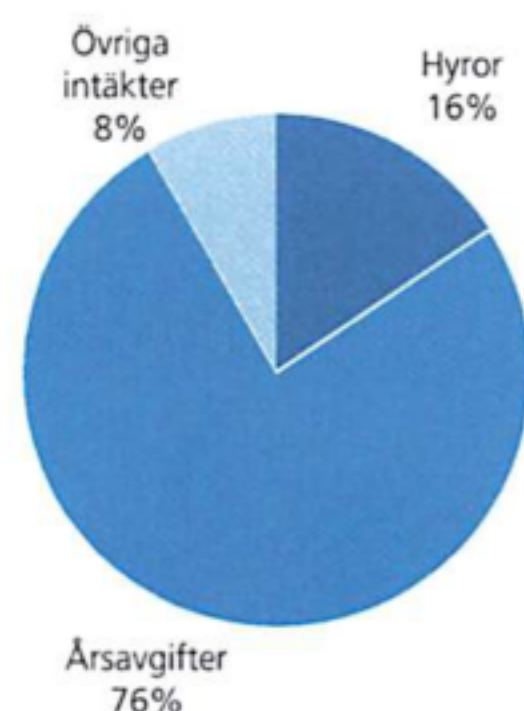
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 961 688 | 1 799 506 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 487 415 | 2 492 877 |
| Finansiella intäkter | 9 | 24 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 97 899 | 13 667 |
| | 2 585 323 | 2 506 568 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 567 465 | 2 115 043 |
| Finansiella kostnader | 220 119 | 195 940 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 55 064 | 33 403 |
| | 1 842 648 | 2 344 386 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 704 364 | 1 961 688 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 742 675 | 162 183 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vattenskada identifierad i ett av badrummen efter stambytet. Felen åtgärdades av entreprenören.
- Belysning uppdaterades på innergården och i portarna ut mot gatan.
- Städning av innergården gjordes både vår och höst.
- Stadgarna uppdaterades för att anpassas till förändrade lagkrav.
- Genomgång av fönster i trapphusen gjordes inför kommande renovering.
- Målning i trapphus 45 efter gammal fuktskada.
- Byte av ventiler i källaren till värmestråken.
- Service av värmekabeln för värme till hängrännor och stuprör.
- Uppdatering av avtal m internetleverantör, inkl. ny hårdvara.
- Ny belysning i hissen.
- Städning och målning av hisschakt och bottenplatta.
- Renovering och målning av staket på innergården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
 Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69 st
 Tillkommande medlemmar: 6 st
 Avgående medlemmar: 7 st
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 650 | 650 | 650 | 650 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 286 | 1 248 | 1 239 | 1 046 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 701 | 5 701 | 5 701 | 5 701 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 24 | 23 | 20 | 24 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 135 | 140 | 139 | 142 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 15 | 18 | 17 | 16 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 71 | 63 | 64 | 61 |
| Soliditet (%) | 58 | 58 | 59 | 59 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 140 | -378 | -154 | -2 972 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 389 | 2 373 | 2 368 | 2 311 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 901 m² bostäder och 200 m² lokaler.

ak

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 32 803 825 | 0 | 0 | 32 803 825 |
| Upplåtelseavgifter | 3 575 646 | 0 | 0 | 3 575 646 |
| Fond för yttre underhåll | 888 523 | 618 900 | -859 627 | 1 129 250 |
| S:a bundet eget kapital | 37 267 994 | 618 900 | -859 627 | 37 508 721 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -13 420 203 | -618 900 | 481 288 | -13 282 591 |
| Årets resultat | 139 583 | 139 583 | 378 339 | -378 339 |
| S:a ansamlad förlust | -13 280 619 | -479 317 | 859 627 | -13 660 930 |
| S:a eget kapital | 23 987 375 | 139 583 | 0 | 23 847 791 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | 139 583 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -12 801 302 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -618 900 |
| summa balanserat resultat | -13 280 619 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
 av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 141 422 |
| -13 139 197 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 389 200 | 2 373 474 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 98 216 | 119 403 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 487 415 | 2 492 877 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 403 833 | -1 905 338 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -163 632 | -209 705 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -560 257 | -560 257 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 127 722 | -2 675 300 |
| RÖRELSERESULTAT | | 359 693 | -182 423 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 | 24 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -220 119 | -195 940 |
| Summa finansiella poster | | -220 110 | -195 916 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 139 583 | -378 339 |
| ÅRETS RESULTAT | | 139 583 | -378 339 |

ok

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 38 302 627 | 38 862 884 |
| Inventarier | Not 8 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 38 302 627 | 38 862 884 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 38 305 427 | 38 865 684 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 78 160 | 25 393 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 808 648 | 2 065 004 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 63 619 | 62 290 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 950 427 | 2 152 687 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 950 427 | 2 152 687 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 41 255 854 | 41 018 372 |



Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 36 379 471 | 36 379 471 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 888 523 | 1 129 250 |
| Summa bundet eget kapital | | 37 267 994 | 37 508 721 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -13 420 203 | -13 282 591 |
| Årets resultat | | 139 583 | -378 339 |
| Summa fritt eget kapital | | -13 280 619 | -13 660 930 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 987 375 | 23 847 791 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 0 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 5 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 16 539 750 | 11 539 750 |
| Leverantörsskulder | | 259 045 | 185 685 |
| Skatteskulder | | 180 926 | 171 048 |
| Övriga skulder | | 49 708 | 39 129 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 239 050 | 234 968 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 268 479 | 12 170 580 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 41 255 854 | 41 018 372 |



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år | 50 år |
| Standardförbättringar | 16-100 år | 16-100 år |
| Värmeanläggning | 33 år | 33 år |
| Elanläggning | 30 år | 30 år |
| Port/säkerhetsdörr | 15-40 år | 15-40 år |
| Stambyte | 30 år | 30 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 886 931 | 1 886 931 |
| Hyror bostäder | 78 624 | 78 624 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 311 045 | 299 670 |
| Hyror lokaler | 1 171 | 1 145 |
| Kabel-TV intäkter | 31 152 | 31 152 |
| Bredbandsintäkter | 74 820 | 74 820 |
| Överlåtelse/pantsättning | -1 138 | 1 138 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 6 596 | 0 |
| Öresutjämning | -1 | -6 |
| | 2 389 200 | 2 373 474 |

GR

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fakturerade kostnader moms | 45 028 | 0 |
| | Försäkringsersättning | 0 | 45 500 |
| | Återbäring försäkringsbolag | 53 188 | 53 188 |
| | Övriga intäkter | 0 | 20 715 |
| | | 98 216 | 119 403 |
| | | | |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 6 641 |
| | Snöröjning/sandning | 6 559 | 15 632 |
| | Städning entreprenad | 48 596 | 53 727 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 17 711 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 4 330 | 3 896 |
| | Sotning | 0 | 1 770 |
| | Hissbesiktning | 1 814 | 1 747 |
| | Myndighetstillsyn | 13 616 | 19 998 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 2 812 |
| | Gård | 6 610 | 4 053 |
| | Serviceavtal | 24 098 | 23 751 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 828 | 6 205 |
| | Brandskydd | 0 | 6 136 |
| | | 108 451 | 164 080 |
| | Reparationer | | |
| | Lås | 7 477 | 13 411 |
| | VVS | 11 805 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 83 805 | 0 |
| | Elinstallationer | 87 383 | 0 |
| | Hiss | 27 435 | 2 081 |
| | Huskropp utvändigt | 21 000 | 0 |
| | Fönster | 620 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 48 647 | 0 |
| | Vattenskada | 24 960 | 0 |
| | | 313 132 | 15 492 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 50 144 | 0 |
| | Stambyte | 0 | 859 628 |
| | Elinstallationer | 53 473 | 0 |
| | Fönster | 37 805 | 0 |
| | | 141 422 | 859 628 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 75 017 | 69 812 |
| | Värme | 417 169 | 433 541 |
| | Vatten | 47 857 | 56 398 |
| | Sophämtning/renhållning | 43 369 | 52 967 |
| | Grovsopor | 0 | 5 402 |
| | | 583 411 | 618 121 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 62 290 | 55 681 |
| | Kabel-TV | 40 006 | 39 125 |
| | Bredband | 60 203 | 67 203 |
| | | 162 499 | 162 009 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 94 918 | 86 008 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 403 833 | 1 905 338 |

GL

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---|--------------------|-------------------|
| | Kreditupplysning | 1 226 | 4 289 |
| | Juridiska åtgärder | 16 033 | 9 897 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 275 | 850 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 15 411 | 15 411 |
| | Föreningskostnader | 401 | 2 321 |
| | Styrelseomkostnader | 12 500 | 42 606 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 413 | 5 316 |
| | Förvaltningsarvode | 92 253 | 89 441 |
| | Administration | 1 852 | 2 659 |
| | Konsultarvode | 15 128 | 30 895 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 140 | 6 020 |
| | | 163 632 | 209 705 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 207 227 | 207 227 |
| | Förbättringar | 353 030 | 353 030 |
| | | 560 257 | 560 257 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 47 190 813 | 47 190 813 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 47 190 813 | 47 190 813 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -8 327 929 | -7 767 671 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -560 257 | -560 257 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 888 186 | -8 327 929 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 38 302 627 | 38 862 884 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 15 810 836 | 15 810 836 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 34 485 000 | 27 610 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 78 948 000 | 50 108 000 |
| | | 113 433 000 | 77 718 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 110 000 000 | 75 000 000 |
| | Lokaler | 3 433 000 | 2 718 000 |
| | | 113 433 000 | 77 718 000 |

G

| Not 8 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 47 573 | 47 573 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 47 573 | 47 573 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -47 573 | -47 573 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -47 573 | -47 573 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| | | | |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| | | | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 104 284 | 103 316 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 704 364 | 1 961 688 |
| | | 2 808 648 | 2 065 004 |
| | | | |
| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Försäkring | 63 619 | 62 290 |
| | | 63 619 | 62 290 |
| | | | |
| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 1 129 250 | 618 900 |
| | Reservering enligt stadgar | 618 900 | 618 900 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -859 627 | -108 550 |
| | Vid årets slut | 888 523 | 1 129 250 |



| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|-----------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|
| | | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsda g |
| | Handelsbanken | 1,350 % | 4 439 750 | 4 439 750 | 2020-03-05 |
| | Handelsbanken | 1,350 % | 3 050 000 | 3 050 000 | 2020-03-09 |
| | Handelsbanken | 1,350 % | 3 050 000 | 3 050 000 | 2020-03-05 |
| | Handelsbanken | 1,370 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2020-09-30 |
| | Handelsbanken | 1,400 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2020-01-03 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 16 539 750 | 16 539 750 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -16 539 750 | -11 539 750 | |
| | | | 0 | 5 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 539 750 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 16 540 000 | 16 540 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Ränta | 13 470 | 10 643 |
| | Avgifter och hyror | 225 580 | 224 325 |
| | | 239 050 | 234 968 |

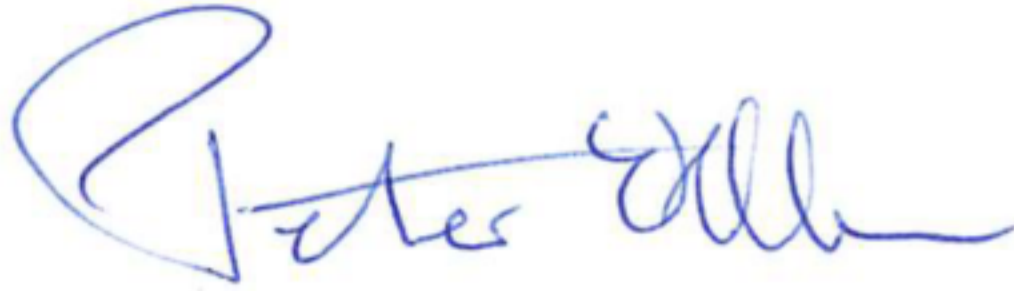
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av fjärrvärmesväxlare sker under våren 2020

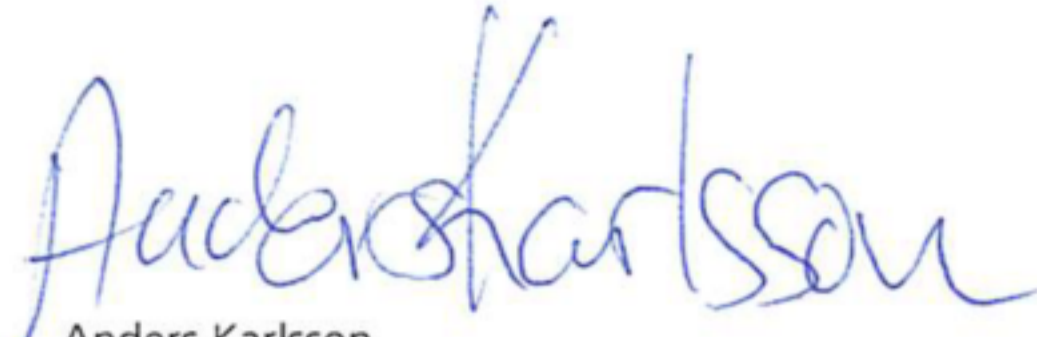
ak

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20/5 2020



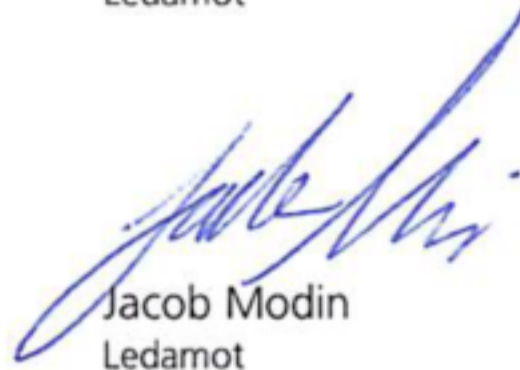
Peter Ekblom
Ledamot



Anders Karlsson
Ledamot



Jana Mancova
Ledamot



Jacob Modin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2020



Camilla Lindstaf
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vapensmeden 14, org.nr 716421-6314.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vapensmeden 14 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för mina 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti
för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vapensmeden
14 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
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

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 juni 2020



Camilla Lindstaf