

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 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
Oscar Rydén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Camilla Lindstaf	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Anette Anderberg  
Magnus Jonsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vapensmeden 14	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

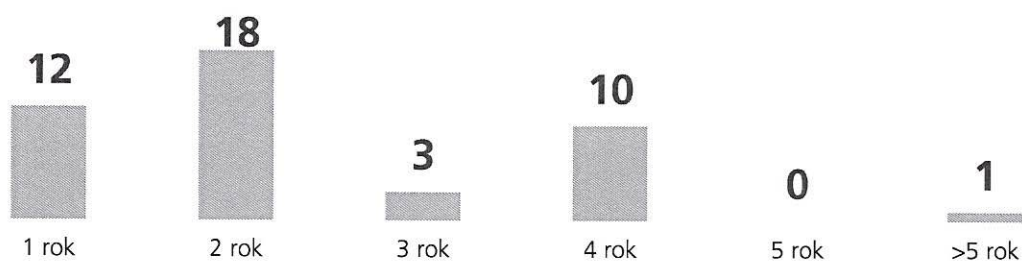
Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 101 m<sup>2</sup>, varav 2 901 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 200 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	36 mån
Kontor & Studio Fotografering	140 m <sup>2</sup>	36 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Ch

### 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
Stambyte 1 stam	2013	Stambyte 1 stam Pontonjärg. 45
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
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	Höjning och förbättringsåtgärder i samband med att vinden byggs om till lägenheter
Inredning av vind	2005 - 2006	Slutbesiktningar 2007
Elstambyte	2005 - 2006	Stigare och stammar bytta
Dränering gård	2004	Uppgrävd och stensatt
Omputsning av fasad	2003	
Omläggning av tak	2003	
Nya balkonger	2001	
Planerat underhåll	År	
Byte fjärrvärmeväxlare	2018	
Renovering av fönster	2019	

### 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) resp coaxialkabel

0

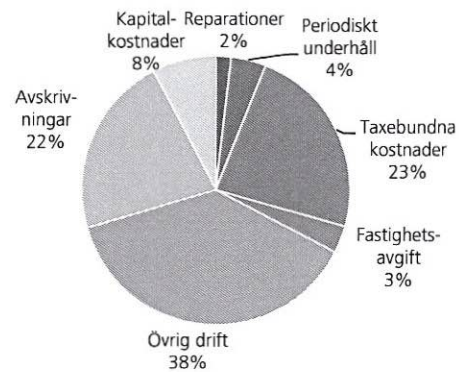
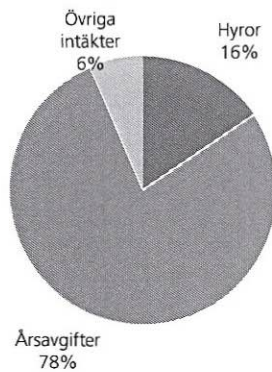
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 477 781</b>	<b>5 797 188</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 419 919	2 501 351
Finansiella intäkter	74	186
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 448
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
	<b>2 419 993</b>	<b>3 505 985</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 815 263	4 717 371
Finansiella kostnader	197 836	188 915
Ökning av kortfristiga fordringar	5 294	0
Minskning av kortfristiga skulder	79 875	2 919 106
	<b>2 098 269</b>	<b>7 825 392</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 799 506</b>	<b>1 477 781</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>321 725</b>	<b>-4 319 407</b>

\*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 1 315 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.

*Handwritten mark*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av kontakter till dörröppnarna i 45.  
Reparerade dörröppnare mot gården i 45.  
Reparerade och målade södra delen av staketet på innergården.  
Lagade entrédörr till innergården i 45.  
Byte av sandlåda på innergården.  
Byte av regnskydd vid entrédörr till innergården i 45.  
Montering av torkpinnar på vädringsbalkonger i 45.  
Montering av dropplista till entrédörr till 45A.  
Montering av entrésiffror till 45A vid entrédörr från innergården.  
Byte av sensorer i hissen.  
Genomgång, justeringar och lagningar av ledstänger i trapphusen.  
Byte av 2st torktumlare och 1st tvättmaskin. Ny mangel, nya tvättvagnar och arbetsbord. Nytt luddfilter till tvättmaskinerna. Renovering av torkskåp.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	650	650	650	565
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 239	1 046	1 156	1 169
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 701	5 701	5 357	3 633
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	24	20	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	139	142	134	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	14	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	61	44	79
Soliditet (%)	59	59	59	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	-2 972	-7 257	-280
Nettoomsättning (tkr)	2 368	2 311	2 344	2 098

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 901 m<sup>2</sup> bostäder och 200 m<sup>2</sup> lokaler.

*cl*

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 803 825	0	0	32 803 825
Upplåtelseavgifter	3 575 646	0	0	3 575 646
Fond för yttre underhåll	618 900	618 900	-618 900	618 900
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 998 371</b>	<b>618 900</b>	<b>-618 900</b>	<b>36 998 371</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-12 618 627	0	-2 972 350	-9 646 276
Årets resultat	-153 614	-153 614	2 972 350	-2 972 350
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 772 241</b>	<b>-153 614</b>	<b>0</b>	<b>-12 618 627</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>24 226 130</b>	<b>465 286</b>	<b>-618 900</b>	<b>24 379 744</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 614
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 999 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-618 900
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 772 240</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

108 550
<b>-12 663 690</b>

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

ct

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 368 315	2 310 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 605	190 468
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 419 919</b>	<b>2 501 351</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 098 972	-3 778 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-716 291	-938 916
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-560 508	-567 601
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 375 771</b>	<b>-5 284 973</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>44 149</b>	<b>-2 783 621</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 836	-188 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-197 762</b>	<b>-188 729</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-153 614</b>	<b>-2 972 350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-153 614</b>	<b>-2 972 350</b>

Q

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	39 423 142	39 983 399
Maskiner och inventarier	Not 8	0	250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 423 142</b>	<b>39 983 649</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 425 942</b>	<b>39 986 449</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 900 149	1 575 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	55 681	53 699
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 955 830</b>	<b>1 628 812</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 272	1 272
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 272</b>	<b>1 272</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 957 102</b>	<b>1 630 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 383 043</b>	<b>41 616 532</b>

GH



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 379 471	36 379 471
Fond för yttre underhåll	Not 12	618 900	618 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 998 371</b>	<b>36 998 371</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 618 627	-9 646 276
Årets resultat		-153 614	-2 972 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 772 241</b>	<b>-12 618 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 226 130</b>	<b>24 379 744</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 539 750	16 539 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 539 750</b>	<b>16 539 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		195 376	314 781
Skatteskulder		168 012	162 294
Övriga skulder		37 013	28 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	216 762	191 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>617 163</b>	<b>697 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 383 043</b>	<b>41 616 532</b>

GL

## 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år
Standardförbättringar	16-166 år	16-166 år
Värmeanläggning	33 år	33 år
Elanläggning	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	15-40 år	15-40 år
Stambyte	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 886 931	1 886 931
Hyror bostäder	78 624	60 480
Hyror lokaler momspliktiga	296 786	256 385
Hyror lokaler	1 126	1 113
Kabel-TV intäkter	31 152	31 152
Bredbandsintäkter	74 820	74 820
Hyresrabatt	-1 117	0
Öresutjämning	-7	2
	<b>2 368 315</b>	<b>2 310 883</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	132 968
Återbäring försäkringsbolag	44 563	57 500
Övriga intäkter	7 042	0
	<b>51 605</b>	<b>190 468</b>

Q

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	5 979	0
	Snöröjning/sandning	1 641	15 503
	Städning entreprenad	58 204	42 874
	Städning enligt beställning	1 973	6 974
	Mattvätt/Hyrmattor	4 733	25 685
	Hissbesiktning	1 384	1 361
	Myndighetstillsyn	2 775	5 940
	Gård	1 364	1 511
	Serviceavtal	23 693	23 539
	Förbrukningsmateriel	2 487	2 402
		<b>104 234</b>	<b>125 788</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	16 055
	Tvättstuga	0	2 961
	Entré/trapphus	0	2 159
	Lås	7 326	10 106
	VVS	17 951	0
	Hiss	19 265	14 991
	Fönster	2 550	2 405
		<b>47 092</b>	<b>48 677</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	2 170	0
	Tvättstuga	0	131 355
	Entré/trapphus	37 772	0
	Stambyte	0	2 591 146
	Hiss	0	25 308
	Mark/gård/utemiljö	68 608	0
		<b>108 551</b>	<b>2 747 809</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 713	74 881
	Värme	429 495	439 435
	Vatten	53 770	51 137
	Sophämtning/renhållning	47 814	46 440
	Grovsopor	8 577	8 749
		<b>600 368</b>	<b>620 642</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 994	47 536
	Kabel-TV	38 490	37 828
	Bredband	67 203	67 203
		<b>153 688</b>	<b>152 568</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>85 040</b>	<b>82 972</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 098 972</b>	<b>3 778 455</b>

cl

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	4 851	1 500
	Juridiska åtgärder	544 748	318 815
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	14 677	14 677
	Föreningskostnader	259	39 470
	Styrelseomkostnader	30 850	22 279
	Fritids- och trivselkostnader	1 090	3 030
	Förvaltningsarvode	86 193	83 893
	Administration	1 782	24 165
	Konsultarvode	24 667	423 488
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 900
		<b>716 291</b>	<b>938 916</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	207 227	207 227
	Förbättringar	353 030	353 030
	Inventarier	250	7 344
		<b>560 508</b>	<b>567 601</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	47 190 813	47 190 813
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 190 813</b>	<b>47 190 813</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 207 414	-6 647 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-560 257	-560 257
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 767 671</b>	<b>-7 207 414</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>39 423 142</b>	<b>39 983 399</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 810 836	15 810 836
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 610 000	27 610 000
	Taxeringsvärde mark	50 108 000	50 108 000
		<b>77 718 000</b>	<b>77 718 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
	Lokaler	2 718 000	2 718 000
		<b>77 718 000</b>	<b>77 718 000</b>

ch

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	47 573	47 573
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 573</b>	<b>47 573</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-47 323	-39 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-250	-7 344
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 573</b>	<b>-47 323</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>250</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	101 248	97 936
	Klientmedel hos SBC	1 798 234	1 476 510
	Fordringar	667	667
		<b>1 900 149</b>	<b>1 575 113</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	55 681	53 699
		<b>55 681</b>	<b>53 699</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	618 900	392 528
	Reservering enligt stadgar	618 900	618 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-618 900	-392 528
	<b>Vid årets slut</b>	<b>618 900</b>	<b>618 900</b>

af

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,100 %	4 439 750	4 439 750	2018-03-07
Handelsbanken	1,100 %	3 050 000	3 050 000	2018-03-05
Handelsbanken	1,100 %	3 050 000	3 050 000	2018-03-05
Handelsbanken	1,370 %	5 000 000	5 000 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,150 %	1 000 000	1 000 000	2018-01-03
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 539 750</b>	<b>16 539 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>16 539 750</b>	<b>16 539 750</b>	

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

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 540 000	16 540 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	10 872	10 088
Avgifter och hyror	205 890	181 280
	<b>216 762</b>	<b>191 368</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av fjärrvärmväxlare planeras till 2018.

Q

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 22 / 4 2018



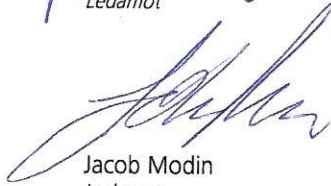
Peter Ekblom  
Ledamot



Anders Karlsson  
Ledamot



Jana Mancova  
Ledamot



Jacob Modin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed 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  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 2017 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed 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 15 maj 2018

Camilla Lindstaf