

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
VAPENSMEDEN 14

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Anders Karlsson	Ledamot
Nicole Klemets	Ledamot
Jana Mancova	Ledamot
Claes Sager	Ledamot
Malin Tuveßon	Ledamot

Annette Anderberg	Suppleant
David Löfgren	Suppleant
Josefin Ström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revison AB
---------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Jakob Bergendahl
Ann-Catrine Jonsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-05. Extra stämma med anledning av Stambyte.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-19. Extra stämma då 5 nov ej var stadgeenlig.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vapensmeden 14	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.

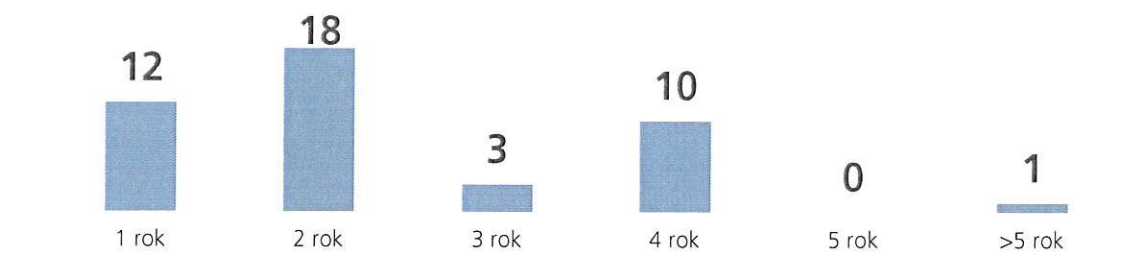
Fastighetens värdeår är 1960.

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.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte 1 stam	2013	Stambyte 1 stam Pontonjärgatan 45
Renovering hyreslägenhet	2012	Hyreslägenhet helrenoverad
Golvslipning	2010	Avsatser och entréer i samtliga trapphus
Trapphusrenovering	2009	Byte till säkerhetsdörrar och postboxar
Renovering hyreslokal 1	2009	Ytskikt, nyinstallation av el och installation av pentry
OVK	2008 - 2009	Åtgärder genomförda för rent protokoll
Bredbandsnät	2006	Indraget TP Cat 6 till samtl lgh
Kabeltv nät	2006	Indraget coaxialkabel samtl lgh
Inredning av vind	2005 - 2006	Slutbesiktningar 2007
Elstambyte	2005 - 2006	Stigare och stammar bytta
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	Höjning och förbättringsåtgärder i samband med att vinden byggs om till lägenheter
Dränering gård	2004	Uppgrävd och stensatt
Omputsning av fasad	2003	
Omläggning av tak	2003	
Nya balkonger	2001	
Rörstambyte	1970	Stammar delvis utbytta 04-11 uppgång 45-47
Planerat underhåll	År	
Stambyte	2015	
Renovering av fönster	efter stambytet	

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

Föreningens ekonomi

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

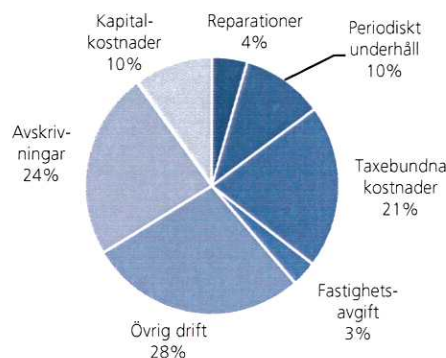
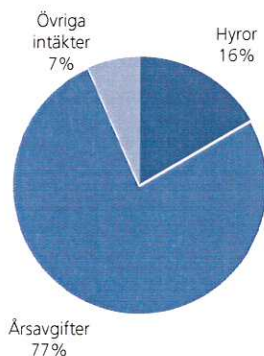
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-01-01 med 15 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 342 923	1 769 531
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 135 886	2 045 810
Finansiella intäkter	2 356	10 084
Minskning korta fordringar	27 324	0
Lägenhetsupplåtelser	0	2 250 000
Ökning av korta skulder	55 774	0
	2 221 340	4 305 894
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 604 347	1 640 345
Finansiella kostnader	244 083	281 751
Ökning av korta fordringar	0	2 652 933
Minskning av korta skulder	0	157 474
	1 848 430	4 732 503
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 715 833	1 342 923
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	372 910	-426 609

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Inventering av vatten och avloppsstammar i fastigheten för offerter på renovering.
- Nytt kontrakt med hyresgästen på Karlsviksgatan 3.
- Reparation av dörrstängare och justering av ytterdörr i 47.
- Byte av källardörr mot innergården.
- Vattenskada i 45/45a.
- Relining av stam i 45.
- Vattenskada i 45a.
- Satt upp nya hållare i cykelrummet för utökad kapacitet.
- Upphandling av projektledning för stambyte.
- Nytt grus på innergården.
- Städning av fastigheten och iordningsställande av innergårdarabatter, trappuppgångar och källare gjordes vår och höst.
- Bortforsling av grovsopor i samband med städdagarna.
- Målning av ytterdörr till hyreslokalen på Karlsviksgatan 3.
- Lagat hängrännor i innergårdens hörn för att slippa istappar.
- Extrastämma för beslut om föreningens åtagande vid stambyte.

Händelser efter året

- Reparation av portlås i 45.
- Byte av vatten- och avloppsstammar i hela fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 64

Förändring från föregående år: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	562	600	600
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 169	1 181	1 290	1 279
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 633	3 633	3 909	3 909
Elkostnad/m ² totalyta	15	19	21	30
Värmekostnad/m ² totalyta	111	140	153	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	13	15	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	91	134	118
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-280	-436	-347	-270
Nettoomsättning (tkr)	2 136	2 130	2 155	2 139

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-279 960
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 780 293
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 189
summa ansamlad förlust	-2 237 442

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll lanspråktas	251 496
att i ny räkning överförs	-1 985 946

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 993 773	1 990 290
Övriga rörelseintäkter	Not 2	142 112	55 520
		2 135 886	2 045 810
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-463 986	-498 604
Driftkostnader	Not 4	-867 472	-822 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 889	-319 200
Avskrivningar	Not 6	-569 772	-569 772
		-2 174 119	-2 210 117
RÖRELSERESULTAT		-38 233	-164 307
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 356	10 084
Räntekostnader		-244 083	-281 751
		-241 727	-271 667
ÅRETS RESULTAT		-279 960	-435 974

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	41 103 914	41 664 171
Maskiner och inventarier	Not 8	17 109	26 624
		41 121 023	41 690 795
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 123 823	41 693 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		1 207 391	0
Övriga fordringar		96 317	100 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	23 260
		1 303 708	123 641
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		2 800 000	2 800 000
		2 800 000	2 800 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		508 443	507 740
SBC klientmedel i SHB		0	835 183
		508 443	1 342 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 612 150	4 266 564
SUMMA TILLGÅNGAR		45 735 973	45 960 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 379 471	36 379 471
Fond för yttre underhåll	Not 13	466 835	614 724
		36 846 306	36 994 195
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 957 482	-1 669 397
Årets resultat		-279 960	-435 974
		-2 237 442	-2 105 371
SUMMA EGET KAPITAL		34 608 864	34 888 824
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 539 750	10 539 750
		10 539 750	10 539 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		171 185	77 837
Skatteskulder		156 048	159 380
Övriga kortfristiga skulder		42 111	37 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 015	257 327
		587 359	531 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 735 973	45 960 159
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	14 939 800	14 939 800
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år
Standardförbättringar	166-16år	166-16år
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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 638 502	1 631 178
	Hyror bostäder	60 480	60 480
	Hyror lokaler momspliktiga	293 679	297 518
	Hyror lokaler	1 113	1 114
		1 993 773	1 990 290

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	31 152	30 863
	Bredbandsintäkter	73 080	72 790
	Öresutjämning	37	40
	Återbäring Allframtid	37 663	35 650
	Övriga intäkter	181	-83 823
		142 112	55 520

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 837
	Snöröjning/sandning	17 304	13 716
	Städning entreprenad	48 840	48 840
	Städning enligt beställning	19 363	3 947
	Mattvätt/Hyrmattor	1 148	0
	Hissbesiktning	1 282	1 264
	Gemensamma utrymmen	0	1 757
	Gård	2 969	3 009
	Serviceavtal	10 990	8 065
	Förbrukningsmateriel	1 339	4 333
	Fordon	0	395
		103 235	88 161
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 748	7 282
	Brf Lägenheter	4 975	0
	Lokaler	1 391	11 684
	Gemensamma utrymmen	10 248	4 271
	Källare	0	1 672
	Entré/trapphus	12 106	7 940
	Lås	4 792	5 678
	VVS	7 955	19 525
	Elinstallationer	0	12 719
	Hiss	19 946	2 121
	Tak	3 426	0
	Fönster	2 050	7 400
	Skador/klotter/skadegörelse	15 366	5 072
	Vattenskada	11 250	0
		109 254	85 364
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	30 093	0
	VVS	0	55 586
	Stambyte	201 670	269 492
	Mark/gård/utemiljö	19 733	0
		251 497	325 079
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	463 986	498 604

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	45 109	58 578
	Värme	345 020	435 031
	Vatten	49 706	40 970
	Sophämtning/renhållning	39 976	36 396
	Grovsopor	16 639	14 081
		496 450	585 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 254	39 856
	Självrisk	86 826	0
	Kabel-TV	45 560	35 755
	Bredband	67 203	84 004
		292 844	159 615
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 178	77 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	867 472	822 541

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 645	4 286
	Juridiska åtgärder	86 930	10 853
	Inkassering avgift/hyra	600	1 184
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	-223	14 177
	Föreningskostnader	7 197	0
	Styrelseomkostnader	20 000	19 945
	Fritids och Trivselkostnader	0	2 716
	Förvaltningsarvode	78 562	76 701
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 327
	Administration	2 985	1 594
	Konsultarvode	62 393	178 797
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 800	5 620
		272 889	319 200

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	207 227	207 227
	Förbättringar	353 030	353 030
	Inventarier	9 515	9 515
		569 772	569 772

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 190 813	47 190 813
	Utgående anskaffningsvärde	47 190 813	47 190 813
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 526 642	-4 966 385
	Årets avskrivningar enligt plan	-560 257	-560 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 086 899	-5 526 642
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 103 914	41 664 171
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 810 836	15 810 836
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 022 000	26 022 000
	Taxeringsvärde mark	33 041 000	33 041 000
		59 063 000	59 063 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 600 000	56 600 000
	Lokaler	2 463 000	2 463 000
		59 063 000	59 063 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 573	47 573
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 573	47 573
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 950	-11 435
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 515	-9 515
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 465	-20 950
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 109	26 623

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	3 326
	Kabel-TV	0	9 091
	Serviceavtal hiss	0	1 712
	Vatten	0	3 581
	Snöröjning/sandning	0	5 550
		0	23 260

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	Lux Korträntefond Mega	19 626	2 800 000	2 854 147	2 800 000
			2 800 000	2 854 147	2 800 000

Not 12	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	466 835	177 189	-325 078	614 724
	S:a bundet eget kapital	36 846 306	177 189	-325 078	36 994 195
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-1 957 482	147 889	-435 974	-1 669 397
	Årets resultat	-279 960	-279 960	435 974	-435 974
	S:a ansamlad förlust	-2 237 442	-132 071	0	-2 105 371
	S:a eget kapital	34 608 864	45 118	-325 078	34 888 824

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	614 724	832 181
	Reservering enligt stadgar	177 189	177 189
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-325 078	-394 646
	Vid årets slut	466 835	614 724

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,710 %	3 050 000	3 050 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,850 %	3 050 000	3 050 000	Rörligt
	Handelsbanken	2,340 %	4 439 750	4 439 750	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		10 539 750	10 539 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			10 539 750	10 539 750	

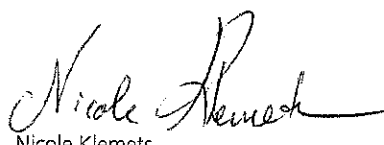
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 539 750 kr.

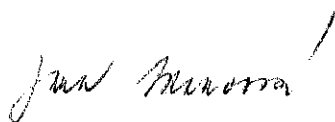
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	3 382
	Värme	0	60 043
	Extern revisor	0	14 900
	Ränta	11 197	14 411
	Grovsopor	0	777
	Konsultarvode	0	9 929
	Förutbetalda avgifter och hyror	206 818	153 884
		218 015	257 326

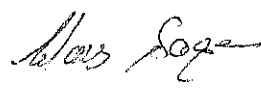
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 5 2015


Anders Karlsson
Ledamot

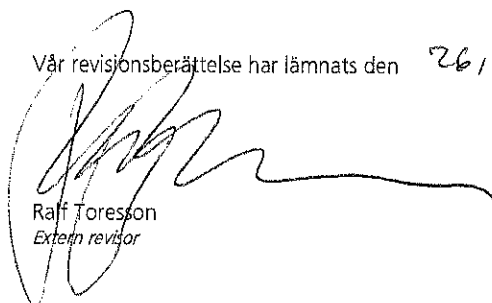

Nicole Klemets
Ledamot


Jana Mancova
Ledamot


Claes Sager
Ledamot


Malin Turesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2015


Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Vapensmeden 14 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Vapensmeden 14 ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Vapensmeden 14 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

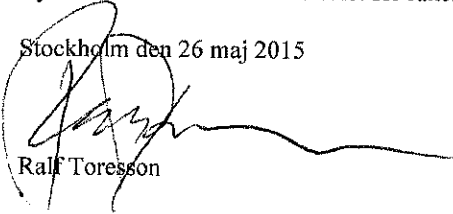
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26 maj 2015


Ralf Toresson