

Årsredovisning för
Brf Knoppen 20
702001-1347
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Knoppen 20, 702001-1347 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Knoppen 20 i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2017.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-04-18) haft följande sammansättning:

Styrelse

Erik Sjöqvist	Ordförande
Theresa Roos	Ledamot
Amanda Lärkert	Ledamot
Patrick Bailey	Ledamot
Stefan Linder	Ledamot
Axel Klingenstein	Ledamot
Christian Falk Winland	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleant

Simon Sjö, intern revisor

Anton Karlström, intern revisorssuppleant

Anna Lemmel, extern revisor från Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Johan Holm

Merja Lohela

Stella Einarsson

Helen Ludvigsson

Föreningens fastighet

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdel Kungsholmen och har beteckningen Knoppen 20.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 73 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, fördelat på 63 bostäder, samt tre lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Under året har 5 bostäder överlåtit och de tre lokalerna har varit fullt uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret Stockholm.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3 904 kvm, varav 3 784 kvm utgör lägenhetsarea och 120 kvm lokalarea.

Fastighetens tekniska status

Nybyggnadsår för föreningens byggnad är 1903.

Föreningens tekniska förvaltare är Storholmen Förvaltnings AB (Storholmen) och fastighetsskötare är BK Fastighetsservice (BK).

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2009-09-24.

Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köpare en överlåtelseavgift på 2,5 % av årets prisbasbelopp (44 800 kr år 2017). Pansättningsavgift debiteras köparen med 1 % av årets prisbasbelopp per pantbrev. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB (tidigare Visma Services AB).

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 2017-01-01.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna ska vara oförändrade under 2018. Budget för 2018 visar ett resultat på - 1 404 925 kronor, det budgeterade minusresultatet beror till stor del på planerade reparationskostnader som enligt regelverket K2 kostnadsförs direkt på året. Regelverket K2 innebär att möjligheten till avskrivning kraftigt begränsats, vilket får som effekt att stora kostnader måste kostnadsföras direkt för året och att det ofta därmed kan leda till naturliga men kraftiga svängningar i föreningens resultat år per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Azets Insight AB.

Ingen nyupplåning har skett under året. Föreningen har en låg belåningsgrad på fastigheten, ca 14 %. Av totalt ca 14,5 miljoner som föreningen har i lån, är ca 30 % av belåningen med rörlig ränta, varav resterande lån är bundna fram till och med april respektive juni 2018, vartefter alla föreningens lån kommer vara rörliga. Med anledning av detta har styrelsen påbörjat arbetet med att förhandla om

föreningens lån, vilket förväntas gynna föreningen i form av lägre ränteutgifter på kortare sikt. Arbetet med omfägning och omförhandling av lån beräknas vara klart till utgången av kvartal 2.

Föreningen har en i princip obefintlig amortering på nuvarande lån, vilket kommer behöva justeras framöver.

Styrelsen har de senaste åren konstaterat att tillströmningen av fastighetsrelaterade medlemsärenden ökar, där många av ärendena dessutom är komplicerade till sin natur. Fler komplicerade fastighetsärenden påverkar föreningen genom ökade kostnader, bl.a. för anlitate konsulter. Styrelsen gör bedömningen att det är fortsatt nödvändigt att ta höjd för att denna trend kan komma att fortsätta.

Föreningen har byggt upp en bra buffert i kassan vilket kommer till god användning för kommande underhållsåtgärder baserat på föreningens underhållsplan. Det går däremot ej att helt utesluta ytterligare nyupplåning för att täcka eventuella utgifter kopplat till underhållsplanen.

En av föreningens hyresgäster av affärslokaler har under året sagt upp sitt hyresavtal. Nuvarande avtal löper ut per 2018-09-30, och styrelsen har påbörjat arbetet med att hitta en ny hyresgäst. Kortsiktigt finns det en risk att föreningen står utan hyresgäst för lokalen, medan det långsiktigt är positivt för föreningen då det öppnar upp för ökade hyresintäkter för lokalen med en ny hyresgäst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under den kontinuerliga besiktningen av fastigheten som genomförs av föreningens tekniska förvaltare, Storholmen AB, bedömdes fastigheten i det stora hela vara i gott skick. Den senaste stora renoveringen genomfördes för ca 25 år sedan och det finns därför ändå ett visst behov av åtgärder. Arbetet pågår kontinuerligt enligt den underhållsplan som har tagits fram i samarbete med tekniska förvaltaren. Ett utdrag av planerade och utförda arbeten finns även på föreningens hemsida.

Föreningen har installerat kodlås i alla innerportar i fastigheten i syfte att förbättra säkerheten och tryggheten för alla boende.

Föreningen har efter genomgången kontroll av föreningens radiatorer beslutat att genomföra en justering och uppgradering av fastighetens värmesystem. Där ingår bland annat byte av stamventiler i källaren. Arbetet kommer att genomföras i slutet av sommaren.

Merparten av stammarna mellan våningsplanen (ca. 96 %) är bytta i samband med att medlemmarna har renoverat kök och badrum. I samarbete med föreningens tekniska förvaltare, Storholmen AB, pågår ett kontinuerligt arbete att se över bland annat rörsystem i källaren, hissar och fjärrvärmecentral. Där det bedömdes nödvändigt har reparationsarbeten utförts under det gångna året.

Sedan tidigare finns det tre takterrasser som behöver renoveras, varav två kommer att åtgärdas under våren 2018. En konsult har anlåtats för att påbörja arbetet under våren. Den totala omfattningen kan uppskattas först när de enskilda terrassernas skick kunnat bedömas. Hittills är fyra av sju takterrasser åtgärdade.

Under året har en medlem återställt en lägenhet till sitt ursprungsskick, dvs. två tidigare sammanslagna lägenheter har genom en delning återgått till två separata bostäder.

Vidare har en medlem under en längre tid krävt att föreningen ska ansvara för underhåll i dennes lägenhet. Underhåll och kostnadsansvar fördelas mellan medlemmar och föreningen och är tydligt reglerat i både föreningens stadgar och i gällande lagstiftning. Föreningen har upprepade gånger avvisat medlemmens krav då det enligt föreningens juridiska ombud är grundlöst, helt saknar merit samt strider mot stadgarna. Trots detta har medlemmen valt att gå vidare med en stämningsansökan för att få frågan prövad rättsligt. Föreningens juridiska ombud har bestridit yrkandet i stämningsansökan. Föreningen är inte beredd att utvidga sitt underhållsansvar som skulle drabba samtliga medlemmar genom höjda avgifter och välkomnar därmed en rättslig prövning av ansvarsfrågan. Föreningen har genom fastighetsförsäkring ansökt och beviljats rättsskydd.

Föreningen har en ny leverantör av trappstädning, HemMiljö AB. Alla portar, trappuppgångar och hissar städas 1 gång/månad.

W

Städdag har med föreningens medlemmar genomförts såväl vår som höst. Under dessa dagar har man även kunnat slänga grovsopor.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	89	89
Tillkommande medlemmar	7	4
Avgående medlemmar	-5	-4
Summa	91	89

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 639	2 522	2 528	2 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	-41	-131	-114
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet, %	187	137	109	106
Underhållsfond, tkr	820	860	1 079	1 198
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 856	3 865	3 875	3 884
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	633	603	603	603
Genomsnittlig skuldränta, %	2,43	2,42	2,44	2,54
Taxeringsvärde, tkr	102 214	102 214	81 098	81 098

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	412 615	860 370	-2 380 470	-40 697	-1 148 183
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		181 000		-181 000	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-221 700		221 700	-
Balanseras i ny räkning			3	-3	
Årets resultat				217 045	217 045
Belopp vid årets utgång	412 615	819 670	-2 380 467	217 045	-931 138

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 380 467
årets resultat	217 045
Totalt	<u>-2 163 422</u>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	176 420
i ny räkning överförs	-2 339 842
Totalt	<u>-2 163 422</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 638 656	2 521 910
Övriga rörelseintäkter		1 460	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 640 116	2 521 910
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 497 489	-1 626 552
Övriga externa kostnader		-239 249	-251 535
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-339 393	-339 393
Summa rörelsekostnad		-2 076 131	-2 217 480
Rörelseresultat		563 985	304 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 363	9 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 303	-354 763
Summa finansiella poster		-346 940	-345 127
Resultat efter finansiella poster		217 045	-40 697
Resultat före skatt		217 045	-40 697
Årets resultat		217 045	-40 697

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not.</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 642 310	12 970 740
Inventarier, verktyg och installationer	5	131 560	142 523
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 773 870	13 113 263
Summa anläggningstillgångar		12 773 870	13 113 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		88 076	78 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 265	106 928
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		195 341	185 661
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 631 538	1 036 242
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 631 538	1 036 242
Summa omsättningstillgångar		1 826 879	1 221 903
SUMMA TILLGÅNGAR		14 600 749	14 335 166

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		412 615	412 615
Fond för yttre underhåll		819 670	860 370
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 232 285	1 272 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 380 467	-2 380 470
Årets resultat		217 045	-40 697
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 163 422	-2 421 167
Summa eget kapital		-931 137	-1 148 182
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 554 054	14 589 946
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 554 054	14 589 946
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 892	35 892
Leverantörsskulder		168 222	174 829
Skatteskulder		897	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		772 821	682 681
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		977 832	893 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 600 749	14 335 166

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	563 985	304 430
Erhållna räntor	7 363	9 636
Erlagda räntor	-354 303	-354 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	339 393	339 393
	<u>556 438</u>	<u>298 696</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	556 438	298 696
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 680	3 811
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	84 430	132 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	631 188	434 752
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-35 892	-35 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 892	-35 892
Årets kassaflöde	595 296	398 860
Likvida medel vid årets början	1 036 242	637 382
Likvida medel vid årets slut	<u>1 631 538</u>	<u>1 036 242</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	100
Renovering	30
Inventarier, verktyg och installationer	5-14

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	241 668	238 252
Årsavgifter	2 396 568	2 282 818
Kravavgift	420	840
Summa	2 638 656	2 521 910

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	182 191	181 449
Städ	28 876	77 614
Hissbesiktning	6 500	13 077
Övriga fastighetskostnader	52 085	65 431
Reparationer	51 713	148 849
Reparation hissar	51 343	41 102
Reparation byggnad	72 828	76 930
El	50 846	49 371
Fjärrvärme	584 616	576 316
Vatten	64 928	61 736
Sophämtning	84 349	77 488
Fastighetsförsäkring	79 832	74 197
Kabel-TV	83 712	82 236
Fastighetsskatt	103 670	100 756
Summa	1 497 489	1 626 552

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	16 996 321	16 996 321
	16 996 321	16 996 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 025 581	-3 697 151
- Årets avskrivning enligt plan	-328 430	-328 430
	-4 354 011	-4 025 581
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	12 642 310	12 970 740

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	35 284 000	35 284 000
Taxeringsvärde mark:	66 930 000	66 930 000
	102 214 000	102 214 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	100 000 000	100 000 000
Lokaler:	2 214 000	2 214 000

W

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	222 370	222 370
- Nyanskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	222 370	222 370
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-79 847	-68 884
- Årets avskrivning enligt plan	-10 963	-10 963
Utgående avskrivningar enligt plan	-90 810	-79 847
Utgående redovisat värde	131 560	142 523

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen.</i>					
Stadshypotek	1,65	Rörligt	35 892	3 409 698	3 445 590
Stadshypotek	2,74	2018-04-30	-	4 215 098	4 215 098
Stadshypotek	2,72	2018-04-30	-	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,72	2018-06-01	-	4 965 150	4 965 150
Stadshypotek	1,65	Rörligt	-	1 000 000	1 000 000
Totalt			35 892	14 589 946	14 625 838
Kortfristig del nästa års amortering				-35 892	-35 892
				14 554 054	14 589 946

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

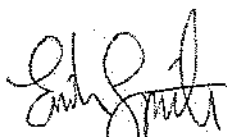
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	15 752 000	15 752 000
Summa ställda säkerheter	15 752 000	15 752 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

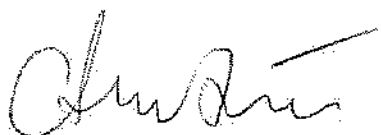
Stockholm 2018-03-21



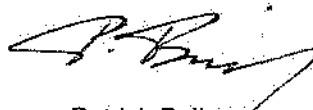
Erik Sjöqvist



Theresa Roos



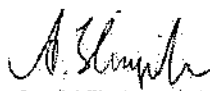
Amanda Lärkert



Patrick Bailey



Stefan Linder



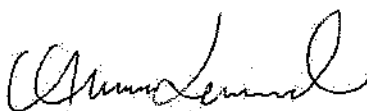
Axel Klingenstein



Christian Falk Winland

Vår

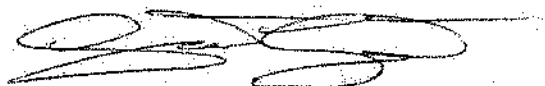
Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 28



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Vår granskning

Min granskningsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 28



Simon Sjö
Av föreningsstämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knoppen 20
Org.nr. 702001-1347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utförnar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

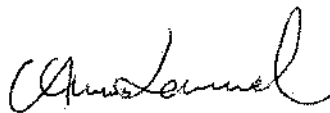
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorns 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den 28 mars 2018



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor



Simon Sjöo

Förtroendevald revisor