

Årsredovisning för

Brf Knoppen 20

702001-1347

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 2016-01-01 - 2016-12-31. 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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2016.

Extra föreningsstämma hölls den 5 april 2016.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-04-25) 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 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Simon Sjöö, intern revisor

Anton Karlström, intern revisorssuppleant

Anna Lemmel, extern revisor från Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Johan Holm

Merja Lohela

Stella Einarsson

Kristina Bergman

Helen Ludvigsson

Föreningens fastigheter

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 62 bostäder, samt tre lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Under året har 3 bostäder överlåtit och de tre lokalerna har varit fullt uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret Stockholm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3 904 kvm, varav 3 784 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Bostadsfördelning:

Storlek	Antal	Kvm
1 rum och kök	32	1301,5
2 rum och kök	18	1112,2
3 rum och kök	6	651,5
4 rum och kök	4	450,1
5 rum och kök	2	268,5
Summa	62	3 783,8
Lokaler	3	120

Fastighetens tekniska status

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter 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 (44 300 kr år 2016). Pantsättningsavgift 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 har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 höjs med 5% från och med 1 januari 2017. Budget för 2017 visar ett resultat på ~~-340~~ 340 kronor, det budgeterade minusresultatet beror till stor del på planerade reparationskostnader som enligt regelverket K2 kostnadsförs direkt på året.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Azets Insight AB.

Ingen ny upplåning har skett under året.

Styrelsen konstaterar att tillströmningen av fastighetsrelaterade medlemsärenden ökar. Många av ärendena är dessutom komplicerade till sin natur. Fler komplicerade fastighetsärenden påverkar föreningen genom ökade kostnader, bl.a. för anlitate konsulter. Styrelsen gör bedömningen att det är nödvändigt att ta höjd för att denna trend kan komma att fortsätta.

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 och resterande del är placerade i lån som är bundna fram till 2018 kvartal 2.

Föreningens årsavgift har varit oförändrad sedan 2014-01-01. I tillägg så har föreningen en i princip obefintlig amortering på nuvarande lån, vilket kommer behöva justeras framöver. Lägg där till på sikt förmodade stigande räntor.

Sammantaget har ovan beskrivna resulterat i att styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna från och med 2017-01-01 med 5 %.

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 sista 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.

Spaltventiler installerades i de lägenheter där det enligt en tidigare genomförd undersökning bedömdes nödvändigt. Detta är ett viktigt steg för att få ett godkänt resultat i kommande obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) samt att förbättra luftkvalitet och trivsel i våra lägenheter. På initiativ av trädgårdsgruppen har nya buskar och blommor planterats i rundeln på innergården. En rutinmässig besiktning samt momentdragning av bultar för alla balkonger har genomförts.

Föreningen har bytt leverantör för viss del av sophantering och medlemmarna erbjuds nu bättre möjlighet till källsortering i gårdens sophus. Föreningen planerar vidare att installera kodlås i alla innerportar i fastigheten i syfte att förbättra säkerheten och tryggheten för alla boende.

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. Bland annat var varmvattenförsörjningen till föreningens medlemmar bristfällig under en kort period, vilket dock nu har åtgärdats genom reparation.

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

14

Sedan tidigare finns det tre takterrasser som behöver renoveras. Hittills är fyra av sju takterrasser åtgärdade, och en konsult har tagits in av föreningen för att hantera ärendet vidare. Först därefter går det att uppskatta omfattningen av ett renoveringsbehov.

Om ekonomiskt utrymme finns är det styrelsens förhoppning att kunna tidigarelägga en renovering och ommålning av föreningens trapphus. Styrelsen undersöker detta ärende framåt och låt anlita en städfirma för en stor grovstädning av fastighetens alla gemensamma utrymmen och fönster i fastigheterna för att öka trivseln för medlemmarna.

Under året hölls en extra föreningsstämma på begäran av den balkonggrupp som drivit ärendet att låta intresserade medlemmar komplettera med balkonger på fastigheten. Stämman avslog dock balkonggruppens förslag om att bygga ytterligare balkonger.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	86	85
Tillkommande medlemmar	4	8
Avgående medlemmar	-4	-7
Summa	86	86

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 522	2 528	2 552	2 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	-131	-114	2
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet, %	137	109	106	85
Underhållsfond, tkr	860	1 079	1 198	1 257
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 865	3 875	3 884	3 894
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	603	603	603	574
Genomsnittlig skuldränta, %	2,42	2,44	2,54	2,70
Taxeringsvärde, tkr	102 214	81 098	81 098	81 098

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

lat

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	1 079 370	-2 468 570	-130 900	-1 107 485
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		181 000			181 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-400 000			-400 000
Balanseras i ny räkning			88 100	130 900	219 000
Årets resultat				-40 697	-40 697
Belopp vid årets utgång	412 615	860 370	-2 380 470	-40 697	-1 148 182

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 380 470
årets resultat	-40 698
Totalt	-2 421 168
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-221 700
reserveras till fond för yttre underhåll	181 000
i ny räkning överförs	-2 380 468
Totalt	-2 421 168

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

14

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 521 910	2 528 064
Övriga rörelseintäkter		-	7 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 521 910	2 535 064
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 626 552	-1 779 462
Övriga externa kostnader		-251 535	-198 156
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-339 393	-339 357
Summa rörelsekostnad		-2 217 480	-2 316 975
Rörelseresultat		304 430	218 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 636	8 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 763	-357 686
Summa finansiella poster		-345 127	-348 989
Resultat efter finansiella poster		-40 697	-130 900
Resultat före skatt		-40 697	-130 900
Årets resultat		-40 697	-130 900

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 970 740	13 299 170
Inventarier, verktyg och installationer	5	142 523	153 487
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 113 263	13 452 657
Summa anläggningstillgångar		13 113 263	13 452 657
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		78 733	88 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 928	100 926
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		185 661	189 472
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 036 242	637 382
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 036 242	637 382
Summa omsättningstillgångar		1 221 903	826 854
SUMMA TILLGÅNGAR		14 335 166	14 279 511

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		412 615	412 615
Fond för yttre underhåll		860 370	1 079 370
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 272 985	1 491 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 380 470	-2 468 570
Årets resultat		-40 697	-130 900
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 421 167	-2 599 470
Summa eget kapital		-1 148 182	-1 107 485
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 589 946	14 625 838
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 589 946	14 625 838
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 892	35 892
Leverantörsskulder		174 829	21 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		682 681	703 605
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		893 402	761 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 335 166	14 279 511

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	304 430	218 089
Erhållna räntor	9 636	8 697
Erlagda räntor	-354 763	-357 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	339 393	339 357
	<u>298 696</u>	<u>208 457</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298 696	208 457
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	3 811	-75 046
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	132 246	-230 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	434 753	-97 403
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-164 450
Förvärv av finansiella tillgångar	-	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-164 441
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-35 892	-35 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 892	-35 892
Årets kassaflöde	398 861	-297 736
Likvida medel vid årets början	637 381	935 118
Likvida medel vid årets slut	1 036 242	637 382

LA

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

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hyror	238 252	238 100
Årsavgifter	2 282 818	2 282 657
Kravavgift	840	420
Överlåtelseavgift	-	5 553
Pantsättningsavgift	-	1 334
Summa	2 521 910	2 528 064

LA

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	181 449	153 023
Städ	77 614	28 876
Hissbesiktning	13 077	6 225
Övriga fastighetskostnader	65 431	23 683
Reparationer	148 849	89 942
Reparation hissar	41 102	27 063
Reparation byggnad	76 930	522 734
El	49 371	44 783
Fjärrvärme	576 316	515 671
Vatten	61 736	46 640
Sophämtning	77 488	71 677
Fastighetsförsäkring	74 197	70 703
Kabel-TV	82 236	80 396
Fastighetsskatt	100 756	98 046
Summa	1 626 552	1 779 462

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	16 996 321	16 996 321
	16 996 321	16 996 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 697 151	-3 368 757
- Årets avskrivning enligt plan	-328 430	-328 394
	-4 025 581	-3 697 151
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	12 970 740	13 299 170

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	35 284 000	36 224 000
Taxeringsvärde mark:	66 930 000	44 874 000
	102 214 000	81 098 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	100 000 000	79 000 000
Lokaler:	2 214 000	2 098 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	222 371	57 921
- Nyanskaffningar		164 450
Utgående anskaffningsvärde	222 371	222 371
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-68 884	-57 921
- Årets avskrivning enligt plan	-10 963	-10 963
Utgående avskrivningar enligt plan	-79 847	-68 884
Utgående redovisat värde	142 524	153 487

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,65	Rörligt	35 892	3 445 590	3 481 482
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	14 625 838	14 661 730
Kortfristig del nästa års amortering				-35 892	-35 892
				14 589 946	14 625 838

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	15 752 000	15 752 000
Summa ställda säkerheter	15 752 000	15 752 000

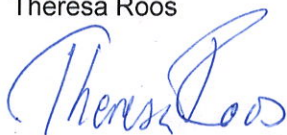
Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Stockholm 2017-04-02

Theresa Roos



Christian Falk Winland



Axel Klingenstein



Erik Sjöqvist



Patrick Bailey



Stefan Linder



Amanda Lärkert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04-03



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Simon Sjöö
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 2016.

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 2016 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. Revisorernas 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 revisorssed 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 att utföra 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, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfalskning, 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 att utföra 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisorsers 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, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31/4 2017



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor



Simon Sjö

Förtroendevald revisor