

Årsredovisning för

Brf Knoppen 20

702001-1347

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Knoppen 20, 702001-1347 får härmed avge årsredovisning för 2013. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2013.

Styrelsen, revisor och valberedning

Styrelse

Merja Lohela	Ledamot
Andreas Rydell	Ledamot
Daniel Månström	Ledamot
Patrick Bailey	Ledamot
Erik Sjökvist	Ledamot
Anna Ploj	Ledamot
Christian Falk Winland	Ledamot

Följande styrelseledamöter avgick under året; Louise Ring, Owe Andersson och Nikodemus Rudberg. Fyllandsval till styrelsen skedde vid extra föreningsstämma den 19 december 2013, Merja Lohela, Erik Sjökvist och Christian Falk Winland valdes in i styrelsen.

Under året har Louise Ring varit ordförande fram till november 2013, därefter har styrelsen tillämpat roterande ordförandeskap.

Styrelsen har under 2013 hållit 11 styrelsemöten, 1 årsstämma, 1 extra föreningsstämma och 1 medlemsmöte. Firmatecknare har varit två ledamöter i föreningen.

Revisor

Intern revisor har under året varit Jarno Dahlberg, revisorssuppleant Gustav Sjöberg
Extern auktoriserad revisor Anna Lemmel från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Holm, Carolina Svedin och Stella Einarsson.

Avgående styrelseledamöter

Avgående styrelseledamöter är Daniel Månström.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Knoppen 20 på adress Fridhemsgatan 29, 112 40 Stockholm. Taxeringsvärdet 2013 uppgår till 81 098 000 kronor varav markvärdet utgör 44 874 000 kronor.

Fastigheten har uttagna pantbrev på sammanlagt 15 752 000 vilka ligger som säkerhet för föreningens lån och checkkredit.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

BK Fastighetservice är kontrakterad för fastighetsskötseln.

Av föreningens 62 bostäder (73 lägenheter) har 8 överlåtits under året. De tre affärslokalerna i gatuplanet har varit fullt uthyrda.

Föreningen äger följande fastighet Knoppen 20. 

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

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	2 402	2 309	2 069	2 018	1 935
Rörelseresultat tkr	388	-811	-427	117	473
Resultat efter finansiella poster tkr	2	-1 284	-772	-34	306
Balansomslutning tkr	14 622	13 317	13 535	12 231	11 823
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	574	547	497	474	460
Fond/medel för yttre underhåll tkr	1 257	439	916	765	941

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Fastigheten är i bra skick i det stora hela. Det finns dock behov av underhållsåtgärder, främst avseende det yttre skalet (tak och fasad) och av trapphusen invändigt. De senaste stora renoveringarna har skett i slutet av 80- och början på 90-talet. Detta innebär att tak, fasad, trapphus mm. på nytt behöver renoveras, målas om, m.m. Därtill kommer att huset har drabbats av många vattenskadorna från vindslägenheternas altaner som byggts under 1990-talet. Föreningen har de senaste åren arbetat systematiskt med att åtgärda skador och brister i fastigheten, främst vattenskadorna. Under 2013 slutfördes ett projekt av akut karaktär med två av föreningens altaner (uppgång B) där det bedömdes finnas risk för omfattande vattenskadorna, och i samband med det har även vissa strukturella fel åtgärdats för att undvika framtida vattenskadorna eller ras. Fyra av sju altaner är nu renoverade.

Under 2012 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll- besiktning (OVK) av fastigheten. Besiktningen ska genomföras vart 5:e år. Föreningen fick icke godkänt med flertalet anmärkningar på fastighetens ventilation och måste åtgärda felen. I lagstiftningen gäller strikt att byggnadens ägare har ett kontinuerligt ansvar för att upprätthålla ventilationssystemets funktion. Som ett led i att åtgärda bristerna har föreningen anlitat en entreprenör för att installera luftventiler i fönstren för att förbättra ventilationen/luftkvaliteten i lägenheterna. Arbetet med att åtgärda bristerna pågår och kommer att fortsätta under 2014.

Fönsterrenoveringsprojektet avslutades under året. Renovering av portalen som påbörjades hösten 2012 blev klart under 2013. Några stambyten har skett under året i samband med att medlemmar har renoverat kök och badrum. Även taksäkerheten behövde förbättras och under året har man börjat med detta.

Städdag genomfördes såväl vår som höst med relativt sett god uppslutning av medlemmar.

De senaste åren har antalet ärenden till styrelsen ökat, framförallt ärenden som gäller fastigheten. Antal medlemmar som vill göra omfattande och komplexa renoveringar har ökat, vilket förbrukar en allt för stor del av styrelsens resurser. Vissa planerade underhållsinsatser under 2013 har därför påverkats negativt. För att säkerställa att föreningen kommer vidare med nödvändiga underhållsinsatser på ett mer strukturerat sätt har föreningen tecknat avtal om teknisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB. Föreningen får genom att anlita Storholmen Förvaltning AB tillgång till professionella och fackmannamässiga bedömningar av fastighetens skick samt underlag för nödvändigt underhåll. Genom att anlita en oberoende part vars uppgift är att säkerställa fastighetens bästa, tillvaratas därmed alla medlemmarnas intressen i föreningen på bästa sätt.

la

Ekonomi

Lånen har under många år varit rörliga, men mot bakgrund av framtida lånebehov beslutade styrelsen under 2013 att binda delar av fastighetslånen (2/3) till en förhandlad ränta under 5 år. Övriga fastighetslån är rörliga. Att binda en del av lånen kan innebära högre kostnader på kort sikt men lägre risk för oväntade kostnadshöjningar på längre sikt.

I början av 2013 höjdes medlemsavgifterna till föreningen med 5 %. Föreningens upplåning har ökat med cirka 2 MSEK under året för att finansiera underhåll av fastighetsdelar där ett upplupet behov av åtgärder funnits. Under de senaste åren har nyupplåning varit nödvändig för att finansiera majoriteten av genomförda underhållsåtgärder. Som t.ex. renovering av gården (2008) 4,5MSEK, takrenovering (2009-2013) 2,7MSEK och fönsterrenoveringen (2012-2013) 1,8MSEK.

Trots nyupplåning under 2013 har styrelsen under året lyckats sänka föreningens räntekostnader jämfört med 2012 med ca 20 % eller ca 92 000 kr.

Kostnader för fastighetsförvaltning har sedan år 2000 ökat med 84 %, från 927 TSEK till 1,700 TSEK. Den enskilt största posten utgörs av kostnad för fjärrvärme som har ökat från 315 TSEK till 574 TSEK (82 %). Årsavgifter och hyror (intäkter) har under motsvarande period höjts från 1,915 TSEK till 2,368 TSEK (24 % eller med i snitt 1.85% per år) vilket inte varit förenligt med föreningens behov av långsiktig balans och resurser för nödvändigt underhåll.

Enligt underhållsplanen, framtagen av föreningens tekniska förvaltare, är taket och andra byggnadsdelar i behov av underhåll på kort sikt, och med det kommer ny upplåning att vara nödvändig de kommande åren. Ökade räntekostnader och amorteringar kommer i sin tur att kunna påverka medlemsavgifterna. Styrelsens bedömning är att underhållsinsatser under ett antal år resulterar i onormalt höga kostnader som därefter återgår till en lägre nivå.

Styrelsen har beslutat att bostadsrättsavgifterna höjs från den först januari 2014 med 5%
Föreningens ekonomiska förvaltning är kontrakterad till Visma Services.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 533 959
årets resultat	<u>1 572</u>
Totalt	-2 532 387
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråkats	-240 000
reserveras till underhållsfond	181 000
i ny räkning överförs	<u>-2 473 387</u>
Totalt	-2 532 387 <i>un</i>

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	2 367 198	2 309 134
Övriga intäkter		35 185	-
S:a Nettoomsättning		2 402 383	2 309 134
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsavgift		-96 000	-106 345
Fastighetskostnader	2	-1 386 958	-2 526 197
Administrationsomkostnader	3	-199 543	-188 588
Övriga kostnader		-15 811	-7 679
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-1 698 312	-2 828 809
Avskrivningar	4,5	-315 907	-290 932
Rörelseresultat		388 164	-810 607
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		116	5 831
Räntekostnader		-386 708	-479 022
Resultat efter finansiella poster		1 572	-1 283 798
Resultat före skatt		1 572	-1 283 798
Årets resultat		1 572	-1 283 798

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 955 958	13 035 635
Inventarier	5	-	-
Pågående till/ombyggnad	4	-	141 000
		<u>13 955 958</u>	<u>13 176 635</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 955 958</u>	<u>13 176 635</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		6 773	-
Övriga kortfristiga fordringar		45 004	54 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	87 019	85 579
		<u>138 796</u>	<u>139 810</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	9	9
<i>Kassa och bank</i>		526 962	350
Summa omsättningstillgångar		<u>665 767</u>	<u>140 169</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 621 725</u>	<u>13 316 804</u>

u

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		412 615	412 615
Övriga fonder		-	445 000
Reservfond		-	10 000
Underhållsfond		1 257 370	438 560
		<u>1 669 985</u>	<u>1 306 175</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 533 959	-886 351
Årets resultat		1 572	-1 283 798
		<u>-2 532 387</u>	<u>-2 170 149</u>
Summa eget kapital		<u>-862 402</u>	<u>-863 974</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		14 697 622	12 718 300
		<u>14 697 622</u>	<u>12 718 300</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 892	56 056
Checkräkningskredit	10	-	406 682
Leverantörsskulder		16 420	241 573
Skatteskulder		-	3 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	734 193	754 595
		<u>786 505</u>	<u>1 462 478</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 621 725</u>	<u>13 316 804</u>
<hr/>			
Ställda panter och säkerheter		15 752 000	13 807 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges förändrade med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	1
Renovering	3,33
Inventarier	7,5-20

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. *un*

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyor	186 771	235 846
Årsavgifter	2 173 584	2 070 588
Vatten	500	-
Kravavgift	230	700
Överlåtelseavgift	6 113	2 000
Summa	2 367 198	2 309 134

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	52 500	54 172
Städ	28 876	28 876
Sotning	7 763	1 969
Hissbesiktning	5 931	5 819
Övriga fastighetskostnader	41 038	34 327
Reparationer	351 438	1 519 766
El	57 647	53 021
Fjärrvärme	573 893	570 660
Vatten	58 783	55 203
Sophämtning	65 199	65 698
Fastighetsförsäkring	66 145	61 189
Kabel-Tv	77 745	75 497
Summa	1 386 958	2 526 197

Not 3 Administrationsomkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Revisionsarvode	34 918	22 263
Förvaltningsarvode	87 150	84 198
Konsultkostnader	4 125	32 680
Serviceavgift till branschorganisationer	5 870	5 870
Bankkostnader	41 774	22 232
Övriga kostnader	25 706	21 345
Summa	199 543	188 588

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	10 046 094	10 046 094
Utgående anskaffningsvärde	10 046 094	10 046 094
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 391 661	-2 291 200
Årets avskrivning på byggnad	-100 461	-100 461
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-2 492 122	-2 391 661
Utgående redovisat värde på byggnad	7 553 972	7 654 433
Gårdsreovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 274 007	4 274 007
Utgående anskaffningsvärde	4 274 007	4 274 007
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-284 796	-142 324
Årets avskrivningar	-142 472	-142 472
Utgående avskrivningar enl plan	-427 268	-284 796
Utgående redovisat värde för reovering	3 846 739	3 989 211
Takreovering/ombyggnation 2010		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 439 990	1 439 990
Årets aktiveringar		-
Utgående anskaffningsvärde	1 439 990	1 439 990
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-48 000	-
Årets avskrivningar	-47 999	-48 000
Utgående avskrivningar enl plan	-95 999	-48 000
Utgående redovisat värde för reovering	1 343 991	1 391 990
Takreovering 2013		
Anskaffningsvärde		
Årets aktiveringar	141 000	-
Årets inköp	1 095 230	-
Utgående anskaffningsvärde	1 236 230	-
Årets avskrivningar	-24 974	-
Utgående avskrivningar enl plan	-24 974	-
Utgående redovisat värde för reovering	1 211 256	-

sw

Pågående nyanläggningar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	141 000	
Årets aktiveringar	-141 000	141 000
Utgående redovisat värde för pågående nyanläggning	-	141 000

Taxeringsvärde

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	36 224 000	30 029 000
Taxeringsvärde mark:	44 874 000	42 733 000
	81 098 000	72 762 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	79 000 000	71 000 000
Lokaler:	2 098 000	1 762 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	57 921	57 921
Utgående anskaffningsvärde	57 921	57 921
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-57 921	-57 921
Utgående avskrivningar enligt plan	-57 921	-57 921
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 157	66 145
Kabel-Tv	19 862	19 434
	87 019	85 579

Not 7 Kortfristiga placeringar

Nordea Likviditetsinvest		
Anskaffningsvärde		9
		9

Marknadsvärde per 131231

12 *lan*

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Övriga fonder	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	412 615	10 000	445 000	438 560	-886 351	-1 283 798
Disposition enligt föreningsstämma						
Överföring till underhållsfond		-10 000	-445 000	818 810		
Balanseras i ny räkning					-1 647 608	1 283 798
Årets resultat						1 572
Belopp vid årets utgång	412 615	-	-	1 257 370	-2 533 959	1 572

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Långgivare</i>				
Stadshypotek	2,74	2018-04-30	-	4 215 098
Stadshypotek	2,38	3-mån	35 892	3 553 266
Stadshypotek	2,72	2018-04-30	-	1 000 000
Stadshypotek	2,72	2018-06-01	-	4 965 150
Stadshypotek	2,16	3-mån	-	1 000 000
Totalt			35 892	14 733 514
Kortfristig del nästa års amortering				-35 892
				14 697 622

Not 10 Checkräkningskredit

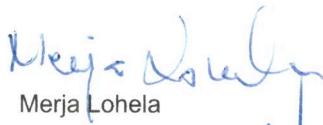
	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kreditlimit	1 000 000	1 000 000
Outnyttjad del	-1 000 000	-593 318
Utnyttjat kreditbelopp	-	406 682

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	551 828	518 961
Beräknade upplupna räntor	41 965	38 803
Fjärrvärme, november	46 412	48 552
Fjärrvärme, december	75 217	94 106
Vatten, dec	2 308	
El, november	4 713	4 974
El, december	4 531	6 795
Trappstäd, kvartal 4	7 219	7 219
Projektansvar	-	35 185
	734 193	754 595

Underskrifter

Stockholm den 30 mars 2014



Merja Lohela



Christian Falk Winland



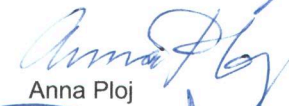
Andreas Rydell



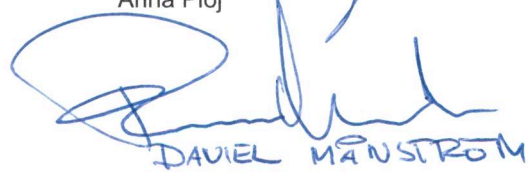
Erik Sjöqvist



Patrick Bailey



Anna Ploj

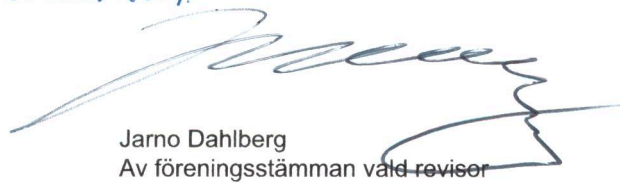


DANIEL MÅNSTRÖM

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2014.



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Jarno Dahlberg
Av föreningsstämman vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 31 mars 2014



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Jarno Dahlberg
Av föreningsstämman vald revisor

Granskningsrapport

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knoppen 20, org.nr. 702001-1347.

Rapport om årsredovisningen

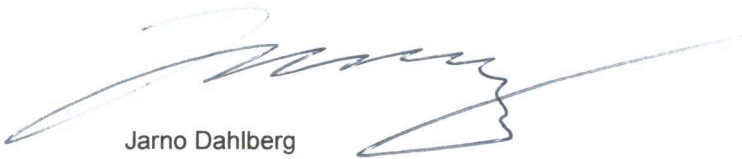
Jag har granskat Bostadsrättsföreningen Knoppen 20s verksamhet för år 2013.

Jag har granskat väsentliga beslut (genom styrelseprotokollen), åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för följande uttalanden. Jag bedömer att föreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Min granskning har sammantaget inte påvisat några förhållanden som föranleder anmärkning av mig.

Stockholm 30.03.2014



Jarno Dahlberg

Av föreningsstämman vald internrevisor