

Årsredovisning 2018

BRF KNOPPEN 20
702001-1347

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1931-05-30.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Knoppen 20 på adressen Fridhemsgatan 29 i Stockholm. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1903. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 73 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, fördelat på 63 bostäder, samt tre lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stad Brandförsäkringkontor. Styrelsen har ansvarsförsäkring i nämnda försäkringsbolag.

Styrelsens sammansättning

Erik Sjöqvist	Ordförande
Göran Ström	Ledamot
Axel Klingenstein	Ledamot
Patrick Bailey	Ledamot
Sofia Almlöf	Ledamot
Åke Franzén	Ledamot
Theresa Roos	Ledamot t.o.m. 2018-10-15

Valberedning

Stella Einarsson, Merja Lohela, Helen Ludvigsson och Andreas von Websky.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Anna Lemmel	Revisor	Grant Thornton Sweden AB
Anton Karlström	Revisor	BRF Knoppen 20
Simon Sjöö	Revisorssuppleant	BRF Knoppen 20 Flyttat

AS
ES
AR
GW
at
ca

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 337 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 2019. Budget för 2019 visar ett resultat om - 572 000 kr, 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 begränsas, 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 Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB

Ingen nyupplåning har skett under året. Föreningen har en låg belåningsgrad på fastigheten, ca 14 % av fastighetens taxeringsvärde. Av totalt ca 14,5 miljoner kr som föreningen har i lån, är ca 36 % av belåningsgraden med rörlig ränta. Resterande lån är bundna fram till 2021 och 2023. Styrelsen har under året omförhandlat föreningens lån vilket medfört lägre räntekostnader, för räkenskapsåret 2018 ca 30 % lägre räntekostnad jämfört med året innan. I samband med omförhandlingen av lånen har föreningen också ökat amorteringen av lånen och amorteringen uppgår nu till ca 150 tkr på årsbasis från att tidigare ha uppgått till ca 36 tkr på årsbasis. Föreningen har också en checkkredit om 1 miljon kr i Handelsbanken.

En av föreningens lokaler står utan hyresgäst sedan oktober 2018. Styrelsen har anlitat en mäklare för att hitta en ny hyresgäst till lokalen. Enligt mäklaren har efterfrågan på lokaler dock minskat och någon ny lämplig hyresgäst har ännu inte gått att hitta.

Förändringar i avtal

Vår ekonomiska förvaltare har under året bytt namn från Azets Bostadsrättsverksamhet till Ekonomisk Förvaltning i Uppsala. Det skedde i samband med att verksamheten köptes av Conzignusgruppen. Sedan juli 2018 är Ekonomisk Förvaltning i Uppsala ett helägt dotterbolag inom Conzignusgruppen.

AS G S AK

SB W A W

Övriga uppgifter

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.

Föreningen har genomfört en justering och genomsyn av fastighetens värmesystem, där radiatorventiler och stamventiler har bytts ut samt att en avgasare har installerats och en ny injustering av värmesystemet har genomförts.

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.

Under våren 2018 genomfördes en renovering av två av föreningens takterrasser. Under renoveringen byttes tät- och ytskikt för terrasserna till modern byggnadsteknisk standard. Därmed har totalt sex av de sju takterrasser i fastigheten renoverats och den resterande planeras att genomföras under våren 2019.

Som även nämndes i förra årets årsredovisning så har en medlem en pågående tvist med föreningen. Medlemmen har 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 samt strider mot stadgarna. Trots detta har medlemmen valt att gå vidare med en stämningsansökan för att få frågan prövad rättsligt. Stämningsansökan skall under våren 2019 prövas av hovrätten. Föreningen har genom fastighetsförsäkringen ansökt och beviljats rättsskydd.

Styrelsen har påbörjat upphandlingsarbete för en renovering och uppfräschning för samtliga av fastighetens trappuppgångar. Arbetet planeras att genomföras under 2019.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser. 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.

AS AS AK
W at

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 640 906	2 638 236	2 521 070	2 520 757
Resultat efter fin. poster	-1 023 936	217 045	-40 697	-130 900
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet %	107	187	137	109
Yttre fond	996 090	819 670	860 370	1 079 370
Taxeringsvärde	102 214 000	102 214 000	102 214 000	81 098 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	633	633	603	603
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 835	3 856	3 865	3 875
Genomsnittlig skuldränta, %	1,65	2,43	2,42	2,44

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	412 615	-	-	412 615
Fond, yttre underhåll	819 670	-	176 420	996 090
Balanserat resultat	-2 380 468	217 045	-176 420	-2 339 843
Årets resultat	217 045	-217 045	-1 023 936	-1 023 936
Eget kapital	-931 138	0	-1 023 936	-1 955 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 339 843
Årets resultat	-1 023 936
Totalt	-3 363 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	176 420
Att från yttre fond i anspråk ta	-400 000
Balanseras i ny räkning	-3 140 198
	-3 363 778

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

AS * ES AR
AS * ES AR

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 640 906	2 638 236
Rörelseintäkter		1 639	1 880
Summa rörelseintäkter		2 642 545	2 640 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 744 116	-1 497 489
Övriga externa kostnader		-351 446	-239 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 393	-339 393
Summa rörelsekostnader		-3 434 955	-2 076 131
Rörelseresultat		-792 411	563 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 788	7 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 313	-354 303
Summa finansiella poster		-231 525	-346 940
Resultat efter finansiella poster		-1 023 936	217 045
Årets resultat		-1 023 936	217 045

158.25 AR

SB Wälva

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	12 313 879	12 642 310
Maskiner och inventarier	5	120 597	131 560
Summa materiella anläggningstillgångar		12 434 476	12 773 870
Summa anläggningstillgångar		12 434 476	12 773 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		142 311	0
Övriga fordringar		1 105 493	88 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 198	107 265
Summa kortfristiga fordringar		1 382 002	195 341
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 549	1 631 538
Summa kassa och bank		22 549	1 631 538
Summa omsättningstillgångar		1 404 551	1 826 879
Summa tillgångar		13 839 027	14 600 749

M. S. S. AR

BB in a/v

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		412 615	412 615
Fond för yttre underhåll		996 090	819 670
Summa bundet eget kapital		1 408 705	1 232 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 339 843	-2 380 468
Årets resultat		-1 023 936	217 045
Summa fritt eget kapital		-3 363 778	-2 163 423
Summa eget kapital		-1 955 073	-931 138
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6	59 000	0
Skulder till kreditinstitut	7	14 362 125	14 554 054
Summa långfristiga skulder		14 421 125	14 554 054
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	150 000	35 892
Leverantörsskulder		467 205	168 222
Skatteskulder		2 261	897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		753 510	772 821
Summa kortfristiga skulder		1 372 976	977 832
Summa eget kapital och skulder		13 839 027	14 600 749

MS 4-25 AR
ABN Alva

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	1 631 538	1 036 242
Resultat efter finansiella poster	-1 023 936	217 045
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	339 393	339 393
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-684 542	556 438
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 186 661	-9 680
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	281 035	84 430
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 590 168	631 188
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-18 821	-35 892
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18 821	-35 892
Årets kassaflöde	-1 608 989	595 296
Likvida medel vid årets slut	22 549	1 631 538

Handwritten notes in blue ink at the bottom left of the page, including "AR" and other illegible scribbles.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Knoppen 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,03-3,33 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	243 920	241 668
Årsavgifter, bostäder	2 396 986	2 396 568
Summa	2 640 906	2 638 236

11.8.25 AR

33 av alla

Not 3, Driftskostnader	2018	2017
El	60 063	50 846
Fastighetsförsäkringar	79 832	79 832
Fastighetsskatt	105 034	103 670
Fastighetsskötsel	171 942	182 191
Fjärrvärme	596 591	584 616
Hissbesiktning	6 528	6 500
Kabel-TV	88 076	83 712
Planerade underhåll	1 294 372	72 828
Reparationer	118 282	103 056
Sophämtning	93 639	84 349
Städning	21 685	28 876
Vatten	68 032	64 928
Övriga fastighetskostnader	40 040	52 085
Summa	2 744 116	1 497 489

Not 4, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 996 321	16 996 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 996 321	16 996 321
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 354 011	-4 025 581
Årets avskrivning	-328 430	-328 430
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 682 442	-4 354 011
Utgående restvärde enligt plan	12 313 879	12 642 310

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 284 000	35 284 000
Taxeringsvärde mark	66 930 000	66 930 000
Summa	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

JS 8 ES AK

BB CV 01 04

Not 5, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	222 371	222 371
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 371	222 371
Ingående ackumulerad avskrivning	-90 810	-79 847
Avskrivningar	-10 963	-10 963
Utgående ackumulerad avskrivning	-101 774	-90 810
Utgående restvärde enligt plan	120 597	131 560

Not 6, Checkräkningskredit

Beviljad kredit: 1 000 000 SEK.

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2023-06-30	1,32 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2021-06-30	1,06 %	3 382 779	3 409 698
Stadshypotek	2023-06-01	1,52 %	4 940 324	4 965 150
Stadshypotek	2019-04-30	0,68 %	4 194 022	4 215 098
Stadshypotek	2019-04-30	0,68 %	995 000	1 000 000
Summa			14 512 125	14 589 946
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			150 000	35 892

Not 8, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev, fastighetsinteckningar	15 752 000	15 752 000
Summa	15 752 000	15 752 000

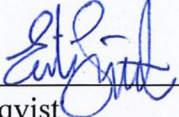
Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

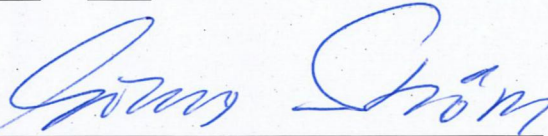
Styrelsen har lämnat in uppdaterade stadgar hos Bolagsverket för registrering. Uppdateringen avser ändring av kallelse- och tidsfrister för ordinarie föreningsstämma.

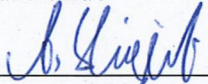
158.95 Ae
AN ALVA

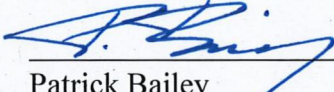
Underskrifter

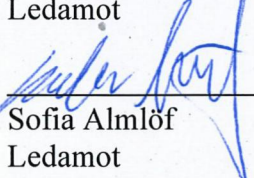
Stockholm, 2019 - 04 - 29
Ort och datum

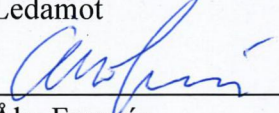

Erik Sjöqvist
Ordförande


Göran Ström
Ledamot

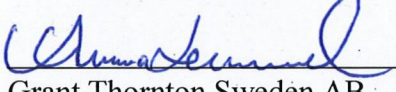

Axel Klingenstein
Ledamot

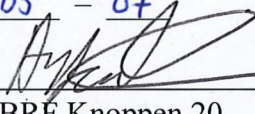

Patrick Bailey
Ledamot


Sofia Almlöf
Ledamot


Åke Franzén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 07


Grant Thornton Sweden AB
Anna Lemmel
Auktoriserad revisor


BRF Knoppen 20
Anton Karlström
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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.

VA

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 2018 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorers 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 överträdelser 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 7 maj 2019



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor



Anton Karlström

Förtroendevald revisor