

# Årsredovisning

för

## BRF KNOPPEN 15

769603-6990

Räkenskapsåret

2016

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

*Handwritten signature*  
MS

Styrelsen för BRF KNOPPEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet är som §1 i stadgarna uttrycker, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler utan tidsbegränsning. Medlemmarna utser styrelsen vid den årliga föreningsstämman. Styrelsen är den verkställande operativa ledningen av föreningen och kan delegera arbetsuppgifter till medlemmar utanför styrelsen som gör dessa på frivillig basis.

Styrelsen arbetar mot målet att Brf Knoppen 15 skall vara en av de bästa boplatserna på Kungsholmen när det gäller **värdeökning, ekonomi, miljö, säkerhet, trivsel och information.**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningen hyr ut tre lokaler till förskoleverksamhet, läkarmottagning och lager.

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-25 haft följande sammansättning:

		vald till föreningsstämman	
Bo Loverfelt	ledamot	omval	2017
Erik Jonasson	ledamot	omval	2017
Magnus Ström	ledamot	omval	2018
Thorleif Nilsson	ledamot	omval	2018
AnnChristine Lindholm	ledamot	omval	2018
Jim Ellis	suppleant	omval	2017
Anna Eklund	suppleant	nyval	2017

Styrelsen har under 2016 haft tio protokollförda möten samt ett extra möte som förberedelse inför föreningsstämman i maj 2016. Därutöver ett konstituerande möte samt flera möten i särskilda frågor där delar av styrelsen deltagit.

#### **Valberedning**

Till valberedning valdes Susanne Ellis, Marie Kviberg, Katarina Waller och Leif Strand.

#### **Revisor**

Som revisor till och med nästa ordinarie föreningsstämma valdes Feiff, Revision och Redovisning i Uppsala. Till revisorssuppleant valdes som ovan.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Föreningen har under året inte haft någon anställd. Arvode till styrelsen utgår med två prisbasbelopp, lika med 88.600 kr.

*Handwritten signatures:*  
AN  
NA  
PK

Anlitade huvudsamarbetsföretag :

---

Ekonomi och administration	Mediator AB i Uppsala
Städning	Städkompaniet
Hissar	City Hiss
Renhållning	SUEZ och Stockholm Vatten
El	Osterman Elektriska
Rör och VVS	Hägerstens VVS
Passersystem	Punctum Lås och Larm
Kabel TV	ComHem
Bredband	Ownit
Rådgivning och hyresförhandlingsservice	Fastighetsägarna i Stockholm
Juridik, fastighets- och borättsjuridik	Delta Advokatbyrå, Joakim Grönwall
Juridik, lokalavtal m.m.	Kongregator Juridik, Mats Brännberg
Fastighetsteknik, underhållsplan, besiktningar, problemlösningar, upphandlingar	Projektansvar AB, Per-Åke Persson
Rondering	POS Fastighetsvård AB

---

**Försäkring**

Fastigheten var försäkrad till fullvärde i VARDIA. I försäkringen ingår även bl.a. styrelseansvar och sanering av ohyra. Det särskilda bostadsrättstillägget för hemförsäkring tecknas och betalas av varje medlem.

**Fastigheten**

Föreningen köpte per 2008-10-03 fastigheten av AB Stockholmshem. Den är bebyggd med två flerbostadshus på adresserna Arbetargatan 26, 26A, 28 A-E och Fleminggatan 103, 103A på Kungsholmen i Stockholms kommun.

Sedan dess har mycket hänt och idag har vi 75 bostadslägenheter på totalt 5.039 kvm boyta. Av dessa är 71 bostadsrätter på 4.727 kvm och 4 hyresrätter på 312 kvm. Fördelningen är 5 på 4rok, 27 på 3rok, 25 på 2rok och 18 på 1rok.

Lokalerna är 564 kvm varav 269 kvm hyrs ut till förskola, 156 kvm hyrs ut till läkarmottagning och 65 kvm hyrs ut till lager. Cirka 140 kvm disponeras av föreningen till gästrum, toalett, förråd, tvättstuga, gym, mötesrum och kontor. Till detta kommer garaget på 1.471 kvm med plats för cirka femtio bilar och motorcyklar.

Total använd yta är 7.139 kvm.

Under året har 7 lägenheter sålts. Snittpriset per kvm blev 76.709 kr. Jämfört med 2015 ( 75.029 kr) är det en ökning med 2.3 %.



### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Året 2016 var åter ett händelserikt år.

Ny ekonomisk förvaltare är Mediator AB i Uppsala. Avtalet är från januari 2016 tom december 2017.

Fastighetskötsel/Rondering. Avtal är tecknat med POS Fastighetsvård AB som startade uppdraget i december.

Ekonomi. Vår ekonomi förbättrades ytterligare genom en upphandling av befintliga lån på 18 Mkr som förföll den 30 september, vilket resulterade i mer förmånliga räntevillkor. Vi tog in anbud från fem banker och beslutade oss för att gå vidare med Nordea. Lånen (3 x 6 Mkr) löper med 0,312 procents ränta på 3 månaders bindningstid, 0,850 procents ränta på 3 års bindningstid samt 1,140 procents ränta på 5 års bindningstid. Genom detta har vi en sund spridning av bindningstid till mycket förmånliga villkor. Vi har kvar våra placeringar i sex olika banker med ränta, insättningsgaranti och avgiftsfria uttag. Reparationer och underhåll har uppgått till dryga 2 Mkr, vilket är högre än tidigare år. Summan inkluderar både planerade och oförutsedda projekt på sammanlagt ca. 1.4 Mkr. Här kan nämnas värme och ventilation på 550 tkr, rörarbeten på 125 tkr, vattenstammar 355 tkr och ledning samt kontroll av projekt på 320 tkr.

Lokalerna. Som förväntat sades kontraktet på förskolan upp av Kungsholmens Stadsdelsnämnd för avflyttning 2017-02-28. Arbetet för att få in en ny hyresgäst påbörjades under hösten.

Miljö och Hälsa. Fortsatt fokus har lagts på vår miljö och "gröna" värden.

Trivsel. Lekgården utvecklades ytterligare med bl.a. växter.

Säkerhet. Övervakningskameror har installerats i garaget.

Inomhusklimat. Under året har föreningen satsat på att dels förbättra och dels få en mindre kostsam uppvärmning av fastigheten. I detta syfte har ett stort arbete med installation av termostater och nya ventiler utförts på samtliga radiatorer i föreningen. Kostnaden för detta, som uppgick till 400tkr har belastat årets resultat. Besparingsprognosen på grund av denna investering uppgår till minst ca.100tkr per år.

Målning. Uppfräschande arbeten har gjorts på källardörrar, muren på innergården samt på garageporten.

Vattenskadan i 28C. Åtgärderna blev färdiga under första halvåret. De drabbade medlemmarna har visat stort tålamod och gott humör.

Nya balkongerna i 28A,B och E blev färdiga och besiktning genomfördes i december. Anmärkningarna åtgärdades i första kvartalet 2017. Projektet blev försenat pga några förhållanden som inte kunde förutses. Föreningen var dock ej "onormal" i jämförelse med liknande projekt. Den budgeterade investeringen hölls genom en gedigen projektledning från vår sida och det till ett mycket förmånligt pris.

Befintliga balkonger. Beslut taget att renovera efter utesäsongen 2017.

Styrelsen. Ledamoten AnnChristine Lindholm lämnade styrelsen i slutet av året pga hälsoskäl.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar per 2016-01-01	114
Antal tillkommande medlemmar under 2016	10
Antal avgående medlemmar under 2016	11
Antal medlemmar per 2016-12-31	113

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	4 602	4 493	4 058	3 963
Resultat efter finansiella poster	-1 320	-361	-687	-865
Soliditet (%)	80	81	80	80

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	120 024 560	18 020 780	1 939 686	-6 954 767	-361 378	<b>132 668 881</b>
Disposition av föregående års resultat:				-361 378	361 378	<b>0</b>
Reservering till yttre fond			364 527	-364 527		<b>0</b>
Årets resultat					-1 319 987	<b>-1 319 987</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>120 024 560</b>	<b>18 020 780</b>	<b>2 304 213</b>	<b>-7 680 672</b>	<b>-1 319 987</b>	<b>131 348 894</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 680 672
årets förlust	-1 319 987
	<b>-9 000 659</b>

behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	443 400 -9 444 059 <b>-9 000 659</b>
---	--

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*Handwritten signature and date:*  
11/9 15

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 602 190	4 493 076
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 602 190</b>	<b>4 493 076</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 130 465	-2 574 879
Övriga externa kostnader	4	-190 372	-354 449
Personalkostnader	5	-109 600	-109 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-912 237	-912 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 342 675</b>	<b>-3 951 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-740 485</b>	<b>541 946</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 500	15 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 003	-919 301
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-579 502</b>	<b>-903 323</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 319 987</b>	<b>-361 378</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 319 987</b>	<b>-361 378</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 319 987</b>	<b>-361 378</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	154 823 441	152 645 689
Inventarier, verktyg och installationer	7	60 198	71 837
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 883 639</b>	<b>152 717 526</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>154 883 639</b>	<b>152 717 526</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 156	0
Övriga fordringar		17 245	234 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 307	79 229
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 708</b>	<b>314 117</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	8 451 338	11 240 600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 451 338</b>	<b>11 240 600</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 561 046</b>	<b>11 554 717</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 444 685</b>	<b>164 272 243</b>

*On Bal*  
*M9*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		138 045 340	138 045 340
Fond för yttre underhåll		2 304 213	1 939 686
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>140 349 553</b>	<b>139 985 026</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 680 672	-6 954 767
Årets resultat		-1 319 987	-361 378
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 000 659</b>	<b>-7 316 145</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>131 348 894</b>	<b>132 668 881</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	30 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 079 468	52 248
Skatteskulder		242 970	473 463
Övriga skulder	11	87 291	134 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	686 063	942 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 095 792</b>	<b>1 603 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 444 685</b>	<b>164 272 243</b>

AN  
BAN



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	150
Förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	7-25
Inventarier	10

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

BR  
AN  
NG

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 115 912	2 115 840
Hysesintäkter lokaler	1 136 002	1 130 668
Hysesintäkter bostäder	332 175	329 696
Hyror garage	985 280	886 610
Övriga intäkter	9 207	7 556
Intäkter från servitut	9 814	9 806
Intäkter från gästrum	13 800	12 900
	<b>4 602 190</b>	<b>4 493 076</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	157 036	121 758
Städ	107 752	117 454
Hissar	49 498	15 810
Reparationer och underhåll fastighet	2 004 602	450 331
Serviceavtal	30 527	30 535
El, fastighet	190 667	165 387
Uppvärmning	938 986	925 396
Vatten	94 962	98 551
Sophämtning, renhållning	96 400	103 595
Fastighetsförsäkringar	37 112	54 465
Kabel-TV, internet, bredband	161 720	160 670
Fastighetsavgift/-skatt	242 970	258 315
Förbrukningsinventarier	18 233	0
Vattenskador	0	72 612
	<b>4 130 465</b>	<b>2 574 879</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Telekommunikation	8 818	8 351
Revisionsarvoden	10 147	10 025
Redovisningstjänster - förvaltning garage	91 597	116 080
Övriga förvaltningskostnader	74 858	47 198
Konsultarvoden	4 952	83 795
Självrisk avseende vattenskador	0	89 000
	<b>190 372</b>	<b>354 449</b>

*Handwritten signature*  
AM

### Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnad utgörs av styrelsearvoden och sociala avgifter.

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 051 755	156 152 999
Nyanskaffningar/ fastighetsförbättringar	0	740 156
Pågående arbeten balkongbyggnationer	3 078 350	158 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 130 105</b>	<b>157 051 755</b>
Ingående avskrivningar	-4 406 066	-3 505 468
Årets avskrivningar byggnad	-487 000	-487 000
Årets avskrivningar nyanskaffningar/ fastighetsförbättringar	-413 598	-413 598
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 306 664</b>	<b>-4 406 066</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>154 823 441</b>	<b>152 645 689</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 200 000	60 200 000
Taxeringsvärden mark	89 587 000	61 309 000
	<b>147 787 000</b>	<b>121 509 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 120	158 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 120</b>	<b>158 120</b>
Ingående avskrivningar	-86 283	-74 644
Årets avskrivningar	-11 639	-11 639
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-97 922</b>	<b>-86 283</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 198</b>	<b>71 837</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Företagskonto Handelsbanken	2 660 368	5 480 130
Checkkonto Handelsbanken	344 926	344 926
Sevenday Finans AB	907 152	903 995
Resursbank AB	906 996	901 812
Collector Credit AB	910 910	903 791
Marginalen bank AB	908 722	903 302
Landshypotek	906 076	901 401
SBAB	906 188	901 243
	<b>8 451 338</b>	<b>11 240 600</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken Stadshypotek (kredit löst)	-	-	0	8 000 000
Handelsbanken Stadshypotek (kredit löst)	-	-	0	10 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,840	2018-09-30	12 000 000	12 000 000
Nordea (ny kredit)	0,312	2017-03-29	6 000 000	0
Nordea (ny kredit)	0,850	2019-09-16	6 000 000	0
Nordea (ny kredit)	1,140	2021-09-15	6 000 000	0
			<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			30 000 000	

*Den*  
*BR MA*

### Not 11 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Moms kv-4 2016 (2015)	57 141	82 272
Innehållen preliminärskatt styrelsearvoden	0	13 350
Upplupna sociala avgifter	0	10 483
Deposition garagenycklar	30 150	28 800
	<b>87 291</b>	<b>134 905</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	77 184	76 800
Förutbet hyres- och avgiftsint	489 146	286 786
Övr uppl kostn o förb int	66 067	579 160
Upplupna styrelsearvoden	44 100	0
Upplupna soc.avgifter	9 566	0
	<b>686 063</b>	<b>942 746</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Händelser hittills under 2017.

Garaget. Från och med april höjde vi priserna med cirka 19 procent, vilket motiverades av en anpassning till gällande marknadspriser. Beläggningen är fortsatt god och vi har en kö av intressenter.

Lokalerna. Avtal har tecknats med ny hyresgäst till förskolelokalen. "Bubblande Barn" tillträder och startar verksamheten efter sommaren.

Fastighetsförbättringar. Ett antal VVS och EL projekt har startats och en del har slutförts. Dessa är förutsedda och ger fastigheten ett förhöjt värde. Kostnaden kommer att påverka resultatet även för 2017.



Stockholm den 3 / 5 2017.

  
Bo Loverfelt

  
Magnus Ström

  
Thorleif Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2017.

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF KNOPPEN 15

Org.nr 769603-6990

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF KNOPPEN 15 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. 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, 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF KNOPPEN 15 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 10 / 5 2017



---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor