

Årsredovisning

för

BRF KNOPPEN 15

769603-6990

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

UA BV BR

Styrelsen för BRF KNOPPEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet är som §1 i stadgarna uttrycker det, i första hand 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 och kan delegera arbetsuppgifter till medlemmar utanför styrelsen som gör dessa på frivillig basis.

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

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

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

Styrelse

Styrelsens sammansättning fram till föreningsstämman 2018:

Bo Loverfelt	ledamot
Magnus Ström	ledamot
Thorleif Nilsson	ledamot
Jim Ellis	ledamot
Bo Wahlund	ledamot
Amanda Ranch	suppleant
Björn Ramstedt	suppleant

Från och med föreningsstämman 2018-05-16 fram till föreningsstämman 2019-05-22 har styrelsen följande sammansättning:

Bo Loverfelt	ledamot	vald till föreningsstämman
Magnus Ström	ledamot	omval 2019
Jim Ellis	ledamot	omval 2019
Bo Wahlund	ledamot	omval 2019
Amanda Ranch	suppleant	omval 2020
Björn Ramstedt	suppleant	omval 2020

Revisor: Till och med nästa ordinarie föreningsstämma: Grant Thornton Sweden AB med Josef Hagsten som huvudansvarig.

Valberedning: Susanne Ellis, Marie Kviberg, Katarina Waller och Leif Strand.

Sammanträden: Åtta protokollförda möten, varav ett konstituerande. Därutöver flera möten för speciella frågor där delar av styrelsen deltagit.

Anställda: Inga

Fastigheten m.m.: Föreningen köpte per 2008-10-03 fastigheten av AB Stockholms hem. Den är bebyggd med två flerbostadshus på adresserna Arbetsgatan 26, 26 A, 28 A-E och Flemminggatan 103, 103 A på Kungsholmen i Stockholms kommun.

Sedan dess har mycket hänt och idag har vi 75 bostadslägenheter på totalt 5.030 kvm boyta. Av dessa är 71 bostadsrätter på 4.727 kvm och 4 hyresrätter på 312 kvm. Fördelningen är 5 på 4 rok, 27 på 3 rok, 25 på 2 rok och 18 på 1 rok.

Lokalerna är 564 kvm varav 269 kvm hyrs ut till förskola, 156 kvm hyrs ut till läkarmottagning och 65 kvm hyrs ut till lager. Ca 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 52 bilar och 4 motorcyklar. Total använd yta är 7.139 kvm.

Anlitade samarbetsföretag :

Ekonomi och administration

Städning

Hissar

Renhållning

El

Rör och VVS

Passersystem

Kabel TV

Bredband

Rådgivning och Hyresförhandlingsservice

Juridik, fastighets- och borätsjuridik

Juridik, lokalavtal mm.

Fastighetsteknik, Underhållsplan, besiktningar,

Problemlösningar, Upphandlingar

Rondering

Mediator AB Uppsala

Städkompaniet

City Hiss

SUEZ och Stockholm vatten

Osterman Elektriska

Hägerstens VVS

Nybergs lås

ComHem

Bahnhof

Fastighetsägarna i Stockholm

Delta Advokatbyrå, Joakim Grönwall

Kongregator Juridik, Mats Brännberg

Projektansvar AB, Per-Åke Persson

POS Fastighetsvård AB

Försäkringar:

Fullvärde i VARDIA. Inklusivt bl.a. styrelseansvar och sanering av ohyra. Bostadsrättstillägget för hemförsäkring tecknas och betalas av varje medlem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tre lägenheter sålts. Snittpriset per kvm blev 77.571 kr. Jämfört med 2017 (83.761 kr) är det en minskning med cirka 7.5 %. Beaktas dock att det var större lägenheter 2018 än 2017 (80, 83, 82 kvm mot 68, 67, 68 och 31 kvm).

Bilplatserna i garaget är fortsatt fullt belagda och med kölista.

Underhållsplan:

Fastighetsägarna har anlitats för att ta fram en ny underhållsplan. En färdig plan presenterades till styrelsen i oktober. Den kommer att användas som ramverk för styrelsens vidare arbete.

Fönsterunderhåll:

Projektet som startade 2017 slutfördes under januari-18.

Balkonger :

Renoveringen av ursprungliga balkonger pågick mellan 21 mars och 21 juni på Arbetargatan. Balkongerna mot gården renoverades mellan 13 augusti och 20 oktober.

Ventilation:

Rengöring och kontroll av samtliga frånluftskanaler från lägenheterna upp till fläktrummen gjordes mellan augusti och oktober. Arbetet ledde till markant förbättrade luftflöden. OVK inspektionen gjordes i november och blev godkänd med få anmärkningar.

Stammar:

Partiella utbyten av vatten- och avloppsstammar i källarplan har intensifierats under hösten och kommer att fortgå vidare under 2019. Hittills har fokus varit på gårdshuset.

Föreningens lån:

En kredit på 18 MKR i Handelsbanken löstes i september. Efter upphandling vann Nordea – i konkurrens med Handelsbanken, SBAB, SEB och Swedbank - åter vårt förtroende till avsevärt lägre ränta än den gamla. Krediten är upplagd på 3x 6 MKR med olika löptider.

Tätskiktet på gårdarna:

Under framtagandet av underhållsplanen med Fastighetsägarna noterades att tätskiktet mellan gårdarna och garaget läcker. Djupare analys med hjälp av Betongkonsult och föreningens tekniske konsult gjordes i juni. Vi bör planera åtgärder inom en fem års period. Arbetet med att ta fram offertunderlag, vilket är en ytterst grannlaga uppgift, pågår.

Fjärrvärmecentralen:

Utredning påbörjades angående eventuellt utbyte. I dagsläget är funktionen tillfredställande men den är i slutet av den tekniska livslängden.

Drift av fastigheten:

Daglig, veckovis, månatlig och årlig drift utförs på fastigheten, exempelvis städning, trädgårdsskötsel, takskottning, rondering och besiktning av fastighetens tekniska utrustning, åtgärder inom el och VVS. I dessa fall anlitas avtalsleverantörer inom respektive bransch (se rubrik om samarbetsföretag). Dessutom finns en administrativ drift som till största delen drivs i egen regi. Här ingår bl.a. passageanläggning, garageplanering och felanmälan för hyresgäster och publika områden.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	110
Antal tillkommande medlemmar under året	6
Antal avgående medlemmar under året	5
Antal medlemmar vid årets slut	111

Flerårsöversikt (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 904	4 181	4 602	4 493
Resultat efter finansiella poster	-2 865	-1 173	-1 320	-361
Soliditet (%)	80	80	80	81

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar ca 14 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter: Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör ca 54 procent av föreningens totala intäkter exklusive ränteintäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 006 654	19 742 823	2 747 613	-9 357 016	-1 172 665	129 967 409
Upplösning av upplåtelseavg, (*).		-87 043		87 043		
Disposition av föregående års resultat:				-1 172 665	1 172 665	
Reservering till yttre fond			443 400	-443 400		
Nyttjande av yttre fond			-1 315 000	1 315 000		
Årets resultat					-2 864 708	-2 864 708
Belopp vid årets utgång	118 006 654	19 655 780	1 876 013	-9 571 038	-2 864 708	127 102 701

(*) Upplösning av upplåtelseavgifter motsvarande årets avskrivning av de byggda balkongerna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 571 038
årets förlust	-2 864 708
	-12 435 746

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	443 400
nyttjande av yttre fond för årets underhåll	-2 319 413
i ny räkning överföres	-10 559 733
	-12 435 746

Kommentar till det ekonomiska resultatet:

Under året genomförde vi några stora planerade underhållsprojekt. Det totala underhållet uppgick till 3.562 tkr (1.544 tkr året innan). Skillnaden jämfört med föregående år var drygt 2 mkr, vilket påverkade resultatet med knappt 1.7 mkr i jämförelse med 2017. Kostnaderna var självfinansierade utan att vi tog upp nya lån.

Reservation till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 903 936	4 181 277
Övriga rörelseintäkter	3	185 554	265 000
Summa rörelseintäkter		5 089 490	4 446 277
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-6 051 984	-3 626 792
Övriga externa kostnader	5	-277 940	-310 846
Personalkostnader	6	-147 214	-99 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-974 422	-1 004 705
Summa rörelsekostnader		-7 451 560	-5 041 686
Rörelseresultat		-2 362 071	-595 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 594	27 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 231	-604 849
Summa finansiella poster		-502 637	-577 256
Resultat efter finansiella poster		-2 864 708	-1 172 665
Resultat före skatt		-2 864 708	-1 172 665
Årets resultat		-2 864 708	-1 172 665

 BW
BAM

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	153 508 971	154 471 754
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 920	48 559
Summa materiella anläggningstillgångar		153 545 891	154 520 313
Summa anläggningstillgångar		153 545 891	154 520 313

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 237	11 209
Övriga fordringar	9	253 340	250 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 943	113 092
Summa kortfristiga fordringar		358 520	375 017

Kassa och bank

Kassa och bank	10	5 499 056	7 346 294
Summa kassa och bank		5 499 056	7 346 294
Summa omsättningstillgångar		5 857 576	7 721 310

SUMMA TILLGÅNGAR

159 403 467

162 241 624



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 662 433

137 749 477

Fond för yttre underhåll

1 876 013

2 747 613

Summa bundet eget kapital

139 538 446

140 497 090

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 571 038

-9 357 016

Årets resultat

-2 864 708

-1 172 665

Summa fritt eget kapital

-12 435 745

-10 529 680

Summa eget kapital

127 102 701

129 967 409

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

30 000 000

30 000 000

Summa långfristiga skulder

30 000 000

30 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 165 789

942 168

Skatteskulder

494 640

489 465

Övriga skulder

13

103 836

293 644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

536 501

548 937

Summa kortfristiga skulder

2 300 766

2 274 214

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

159 403 467

162 241 624



Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 864 708	-1 172 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		974 422	1 004 705
Betald skatt		9 801	3 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 880 485	-164 468
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 972	-10 053
Förändring av kortfristiga fordringar		1 899	-12 253
Förändring av leverantörsskulder		223 621	-137 300
Förändring av kortfristiga skulder		-202 244	69 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 847 237	-254 847
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-641 379
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-641 379
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	0
Återbetalning av upplåtelseavgift till medlemmar		0	-208 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-208 820
Årets kassaflöde		-1 847 237	-1 105 046
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 346 294	8 451 338
Öresutjämning		-1	2
Likvida medel vid årets slut		5 499 056	7 346 294

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.

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 ombyggnader	7-40
Inventarier, verktyg och installationer	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'K' and 'BN'.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 115 912	2 115 912
Hysesintäkter lokaler	1 233 808	552 963
Hysesintäkter bostäder	338 348	335 019
Hyror garage	1 181 400	1 138 460
Övriga intäkter	8 320	12 943
Intäkter från servitut	10 098	9 930
Intäkter från gästrum	16 050	16 050
	4 903 936	4 181 277

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Ersättning för slitage i lokal från f.d. hyresgäst i lokal 9003 i samband med avflyttning	0	265 000
Vidarefaktureringskostnader till medlemmar och Knoppen 23	185 554	0
	185 554	265 000

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	136 442	129 794
Städ	124 215	144 716
Obligatoriska besikningar	46 835	0
Hissar	83 830	71 682
Reparationer och underhåll fastighet	3 807 842	1 543 884
Serviceavtal	41 513	30 794
El, fastighet	234 488	203 288
Uppvärmning	875 925	819 605
Vatten	108 174	99 176
Sophämtning, renhållning	110 457	101 026
Fastighetsförsäkringar	47 815	41 717
Kabel-TV, internet, bredband	163 438	171 754
Fastighetsavgift/-skatt	248 145	246 495
Förbrukningsinventarier	22 865	22 861
	6 051 984	3 626 792

Handwritten signature and date:
11/11

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Telekommunikation	7 872	10 631
Revisionsarvoden	33 740	17 675
Redovisningstjänster - förvaltning garage	95 065	91 920
Övriga förvaltningskostnader	123 475	95 308
Konsultarvoden	17 788	95 312
	277 940	310 846

Not 6 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnad utgörs av ersättningar till styrelse och sociala avgifter.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 771 484	160 130 105
Ombyggnad lokal 9003	0	396 629
Balkongbyggnation	0	244 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 771 484	160 771 484
Ingående avskrivningar	-6 299 730	-5 306 664
Årets avskrivningar byggnad	-487 000	-487 000
Årets avskrivningar nyanskaffningar/ fastighetsförbättringar	-475 783	-506 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 262 513	-6 299 730
Utgående redovisat värde	153 508 971	154 471 754
Taxeringsvärden byggnader	58 200 000	58 200 000
Taxeringsvärden mark	89 587 000	89 587 000
	147 787 000	147 787 000

Handwritten signature and initials:
A large stylized signature, possibly "K", followed by "BN" and "MS" in the upper right.
Below it, the initials "BR" and "MS" are written.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 120	158 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 120	158 120
Ingående avskrivningar	-109 561	-97 922
Årets avskrivningar	-11 639	-11 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 200	-109 561
Utgående redovisat värde	36 920	48 559

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Saldo föreningens skattekonto	246 090	250 716
Övr kortfr fordringar	7 250	0
	253 340	250 716

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto Handelsbanken	910 276	1 527 734
Checkkonto Handelsbanken	0	344 926
Sevenday Finans AB	0	909 420
Resursbank AB	917 913	912 438
Collector Credit AB	923 822	917 636
Marginalen bank AB	919 658	914 174
Landshypotek	914 249	910 153
SBAB	913 138	909 813
	5 499 056	7 346 294

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken Stadshypotek (lån löst)	-	-	0	12 000 000
Nordea hypotek *	0,415	2019-01-23	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek	0,850	2019-09-16	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek	1,140	2021-09-15	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek	0,850	2020-09-16	6 000 000	0
Nordea hypotek	1,280	2022-09-21	6 000 000	0
			30 000 000	30 000 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			30 000 000	30 000 000

* Räntevillkor: Stibor 3 månader + 0,900 %. Villkorsperiod 2018-10-23 - 2019-10-23.

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Moms kvartal-4	25 169	33 348
Innehållen preliminärskatt styrelsearvoden	26 300	12 644
Lagstadgad sociala avgifter	20 867	9 582
Deposition garagenycklar	31 500	29 250
Skuld till medlemmar avseende återbetalning av kapitaltillskott	0	208 820
	103 836	293 644

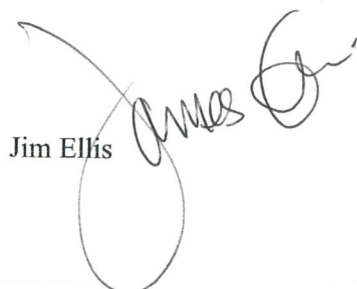
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 239	82 928
Förutbet hyres- och avgiftsint	517 714	304 003
Övr uppl kostn o förb int	12 548	162 006
	536 501	548 937

Stockholm den 28 mars 2019.


Bo Loverfelt


Magnus Ström


Jim Ellis


Bo Wahlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 - 2019.


Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knoppen 15
Org.nr. 769603-6990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knoppen 15 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



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 15 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Norrköping den 2/5-2019

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten