

Årsredovisning
för
BRF KNOPPEN 15

769603-6990

Räkenskapsåret
2017

Innehållsförteckning

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "K", and "J".

Styrelsen för BRF KNOPPEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017-05-31:

Bo Loverfelt	ledamot
Erik Jonasson	ledamot
Magnus Ström	ledamot
Thorleif Nilsson	ledamot
Jim Ellis	suppleant
Anna Eklund	suppleant

Från och med föreningsstämman 2017-05-31 fram till föreningsstämman 2018 har styrelsen följande sammansättning:

		vald till föreningsstämman
Bo Loverfelt	ledamot	omval 2019
Magnus Ström	ledamot	omval 2019
Thorleif Nilsson	ledamot	omval 2018
Jim Ellis	ledamot	omval 2019
Bo Wahlund	ledamot	nyval 2018
Amanda Ranch	suppleant	nyval 2018
Björn Ramstedt	suppleant	nyval 2018

Revisor: Till och med nästa ordinarie föreningsstämma: Grant Thornton Sweden AB med Per Lundfors som huvudansvarig.

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

JPL

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Sammanträden: Elva 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 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. 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 boråttjuridik

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

Byte fr Ownit till Bahnhof i 4:e kvartalet

Fastighetsägarna i Stockholm

Delta Advokatbyrå, Joakim Grönwall

Kongregator Juridik, Mats Brännberg

Projektansvar AB, Per-Åke Persson

POS Fastighetsvård AB

Försäkringar:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fyra lägenheter sålts. Snittpriset per kvm blev 83.761 kr. Jämfört med 2016 (76.709 kr) är det en ökning med drygt 9 %.

Hyresavtalet med Kungsholmens Stadsdelsnämnd på förskolelokalen upphörde. Efter grannliga utvärdering av flera intressenter slöts ett långt avtal med den privata förskolan Bubblande Barn AB.

Bilplatserna i garaget är fullt belagda med kölista och avgiftshöjningen i början av året har inte bromsat efterfrågan.

IPV

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Fönsterunderhåll:

Med anledning av klagomål från medlemmar om drag från fönster samt att det påvisats höga kostnader för uppvärmning av fastigheten, anlätades en oberoende specialistkonsult samt fackman för att utföra en analys med vidhäftande åtgärdsplan. Styrelsen beslöt att genomföra de rekommendationer som givits att utföra behovsprövat underhåll av fönster och balkongdörrar. Genomförandeprojektet startade upp november-17 och slutfördes under januari-18.

Balkongrenovering:

Projektet med balkongrenovering har pågått under hela verksamhetsåret-17. Projektet delas in i fyra faser: (1) analysfas, (2) planeringsfas, (3) genomförandefas och (4) kvalitetssäkra projektet. Under verksamhetsåret-17 är faserna 1 och 2 klara och fas 3 börjar i mars 2018 och ska i sin helhet vara klart under oktober-18 inklusive ett sommaruppehåll.

Underhållsplan:

Enligt uppgift i media kommer arbetet med underhållsplaner för bostadsrätter att förstärkas med myndighetspålagor. Förslaget är att planerna ska ha en tidsrymd på 50 år och vara obligatoriska. Med anledning av detta har styrelsen beslutat om att uppföra en professionell underhållsplan. Under verksamhetsåret-17 har kontakt tagits med leverantörer inom denna bransch som ska utvärderas om system, förvaltning, arbetsmetodik och kostnad. Systemet beräknas vara implementerat under 2018.

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 del drivs i egen regi som passageanläggning, garageplanering och felanmälan för hyresgäster och publika områden.

Stambyte:

Under det kommande året kommer arbetet fortsätta med att byta ut avloppsstammarna som är lätt åtkomliga främst i källarplan. Relining av vertikala stammar ovan markplan kan eventuellt påbörjas under 2:a kvartalet 2019.

Ventilation:

Utredning av frånlufts ventilationen främst i E fastigheten kommer att utföras det kommande året. Under 2019 kommer obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att utföras i hela fastigheten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	113
Antal tillkommande medlemmar under året	8
Antal avgående medlemmar under året	11
Antal medlemmar vid årets slut	110

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 181	4 602	4 493	4 058
Resultat efter finansiella poster	-1 173	-1 320	-361	-687
Soliditet (%)	80	80	81	80

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

102

Don Bar/Ms
F. Bar

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 334 040	21 711 300	2 304 213	-7 680 672	-1 319 987	131 348 894
Återbetalning (1)		-208 820				-208 820
Omklassificering (2)	1 672 614	-1 672 614				0
Upplösning av upplåtelseavg. (3)		-87 043		87 043		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 319 987	1 319 987	0
Reservering till yttre fond			443 400	-443 400		0
Årets resultat					-1 172 665	-1 172 665
Belopp vid årets utgång	118 006 654	19 742 823	2 747 613	-9 357 016	-1 172 665	129 967 409

- (1) Avräkning i balkongprojektet. Återbetalning till berörda medlemmar sker under år 2018.
(2) Omklassificering av upplåtelseavgift till insatskapital enligt totala inbetalda insatser.
(3) Upplösning av upplåtelseavgifter motsvarande årets avskrivning av de nybyggda balkongerna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 357 016
årets förlust	-1 172 665
	-10 529 681

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	443 400
nyttjande av yttre fond för årets underhåll	-1 315 000
i ny räkning överföres	-9 658 081
	-10 529 681

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

11c

bl
12/2
2018
NK

Resultaträkning

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 181 277	4 602 190
Övriga rörelseintäkter	3	265 000	0
Summa rörelseintäkter		4 446 277	4 602 190
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 626 792	-4 130 465
Övriga externa kostnader	5	-310 846	-190 372
Personalkostnader	6	-99 343	-109 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 004 705	-912 237
Summa rörelsekostnader		-5 041 686	-5 342 675
Rörelseresultat		-595 409	-740 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 593	30 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 849	-610 003
Summa finansiella poster		-577 256	-579 502
Resultat efter finansiella poster		-1 172 665	-1 319 987
Resultat före skatt		-1 172 665	-1 319 987
Årets resultat		-1 172 665	-1 319 987

192

115
1000
1000
1000

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	154 471 754	154 823 441
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 559	60 198
Summa materiella anläggningstillgångar		154 520 313	154 883 639
Summa anläggningstillgångar		154 520 313	154 883 639

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 209	1 156
Övriga fordringar	9	250 716	17 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 092	91 307
Summa kortfristiga fordringar		375 017	109 708

Kassa och bank

Kassa och bank	10	7 346 294	8 451 338
Summa kassa och bank		7 346 294	8 451 338
Summa omsättningstillgångar		7 721 310	8 561 046

SUMMA TILLGÅNGAR

162 241 624

163 444 685

106

BN/11
\$ 20
20

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 749 476

138 045 340

Fond för yttre underhåll

2 747 613

2 304 213

Summa bundet eget kapital

140 497 089

140 349 553

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 357 016

-7 680 672

Årets resultat

-1 172 665

-1 319 987

Summa fritt eget kapital

-10 529 680

-9 000 659

Summa eget kapital

129 967 409

131 348 894

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

942 168

1 079 468

Skatteskulder

489 465

242 970

Övriga skulder

13

293 644

87 291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

548 937

686 063

Summa kortfristiga skulder

2 274 215

2 095 792

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

162 241 624

163 444 685

106

Ph
Ph
Bar
Ng

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 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 skatter.

Soliditet (%)

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



Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 115 912	2 115 912
Hysesintäkter lokaler	552 963	1 136 002
Hysesintäkter bostäder	335 019	332 175
Hyror garage	1 138 460	985 280
Övriga intäkter	12 943	9 207
Intäkter från servitut	9 930	9 814
Intäkter från gästrum	16 050	13 800
	4 181 277	4 602 190

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Ersättning för slitage i lokal från f.d. hyresgäst i lokal 9003 i samband med avflyttning	265 000	0
	265 000	0

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	129 794	157 036
Städ	144 716	107 752
Hissar	71 682	49 498
Reparationer och underhåll fastighet	1 543 884	2 004 602
Serviceavtal	30 794	30 527
El, fastighet	203 288	190 667
Uppvärmning	819 605	938 986
Vatten	99 176	94 962
Sophämtning, renhållning	101 026	96 400
Fastighetsförsäkringar	41 717	37 112
Kabel-TV, internet, bredband	171 754	161 720
Fastighetsavgift/-skatt	246 495	242 970
Förbrukningsinventarier	22 861	18 233
	3 626 792	4 130 465

106

MS BW
DA
F
SA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Telekommunikation	10 631	8 818
Revisionsarvoden	17 675	10 147
Redovisningstjänster - förvaltning garage	91 920	91 597
Övriga förvaltningskostnader	95 308	74 858
Konsultarvoden	95 312	4 952
	310 846	190 372

Not 6 Medelantalet anställda

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

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 130 105	157 051 755
Ombyggnad lokal 9003	396 629	0
Balkongbyggnation	244 750	3 078 350
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	160 771 484	160 130 105
Ingående avskrivningar	-5 306 664	-4 406 066
Årets avskrivningar byggnad	-487 000	-487 000
Årets avskrivningar nyanskaffningar/ fastighetsförbättringar	-506 066	-413 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 299 730	-5 306 664
Utgående redovisat värde	154 471 754	154 823 441
Taxeringsvärden byggnader	58 200 000	58 200 000
Taxeringsvärden mark	89 587 000	89 587 000
	147 787 000	147 787 000

100L

N1
BW
BW
BW

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 120	158 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 120	158 120
Ingående avskrivningar	-97 922	-86 283
Årets avskrivningar	-11 639	-11 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 561	-97 922
Utgående redovisat värde	48 559	60 198

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Saldo föreningens skattekonto	250 716	7 713
Övr kortfr fordringar	0	9 532
	250 716	17 245

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Företagskonto Handelsbanken	1 527 734	2 660 368
Checkkonto Handelsbanken	344 926	344 926
Sevenday Finans AB	909 420	907 152
Resursbank AB	912 438	906 996
Collector Credit AB	917 636	910 910
Marginalen bank AB	914 174	908 722
Landshypotek	910 153	906 076
SBAB	909 813	906 188
	7 346 294	8 451 338

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000

PL

*NA
Da Ben
BR*

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	3,840	2018-09-30	12 000 000	12 000 000
Nordea hypotek *	0,414	2018-01-09	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
			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 2017-10-09 - 2018-10-09.

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms kv-4 2017 (2016)	33 348	57 141
Innehållen preliminärskatt styrelsearvoden	12 644	0
Lagstadgad sociala avgifter	9 582	0
Deposition garagenycklar	29 250	30 150
Skuld till medlemmar avseende återbetalning av kapitaltillskott	208 820	0
	293 644	87 291

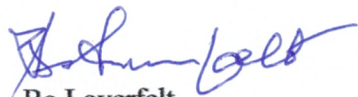
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	82 928	77 184
Förutbet hyres- och avgiftsint	304 003	489 146
Övr uppl kostn o förb int	162 006	66 067
Upplupna styrelsearvoden	0	44 100
Upplupna soc.avgifter	0	9 566
	548 937	686 063

1/PL

BR
Forsu
BW
M

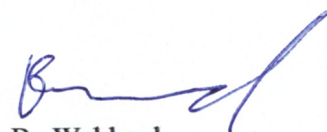
Stockholm den 6/3 2018.


Bo Loverfelt

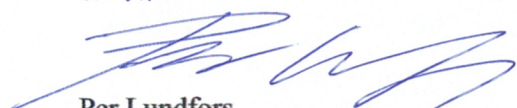

Magnus Ström


Thorleif Nilsson


Jim Ellis


Bo Wahlund

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2018.
Grant Thornton Sweden AB


Per Lundfors
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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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.

JPL

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 2017 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.

Stockholm den 7 maj 2018

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors

Auktoriserad revisor