

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Knoppen 12, organisationsnummer 716417-7276

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carina Fogelberg Varttinen	ordförande
Jenny Jarl	ledamot med medlemsansvar
Zalfa Cheiko	ledamot med fastighetsansvar
Eva Dahlflo	ledamot med registeransvar
Jonas Ekström	ledamot med ekonomiansvar
Anders Lundquist	suppleant
Johan Sone	suppleant
Lars-Åke Täfvander	suppleant

Valberedning

Valberedning har varit Patrik Jakesch-Vahlberg, Jesper Wallin och Mats Dalflo.

Revisorer

Revisor har varit auktoriserad revisor Sara Andersson och revisorssuppleant Andreas Wassberg, Deloitte AB.

Föreningsuppgifter

Registreringsdatum

Registreringsdatum för stadgar hos Bolagsverket:	2009-09-14
Registerdatum för ekonomisk plan:	1983-07-14

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april, 2016.

Styrelse- och arbetsmöten

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera frågor samt avhållit åtta protokollförda sammanträden. Sju av dem har varit ordinarie sammanträden och ett var det konstituerande sammanträdet efter stämman. Styrelsen har också hållit ett budgetmöte samt 24 arbetsmöten.

8

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen har med stöd av föreningens syfte och stadgar intagit en restriktiv hållning till andrahandsupplåtelser. Bostadsrättslagen medger vissa skäl för att upplåta i andra hand och styrelsen tar hänsyn till dem från fall till fall i sin bedömning av eventuella ansökningar som inkommer. Styrelsen har under det gångna året behandlat en ansökan om andrahandsupplåtelse.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen debiterar pantsättnings- och överlåtelseavgifter enligt stadgar.

Fastigheten

Fastighetsdata

Grunduppgifter

Beteckning Knoppen 12

Antal flerbostadshus 1

Antal våningar 5

Totalyta 2 728 m² varav lägenhetsyta 2 548 m² och lokalyta 180 m² enligt taxeringsbesked.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Av föreningens 39 medlemslägenheter har under året sex stycken överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt en lägenhet och fyra lokaler.

Lägenheter

Lägenheternas storlek är, med reservation för uppgifternas riktighet:

Beskrivning	Kvadratmeter	Antal lägenheter
1 rum och kök, duschrum	40 kvm	2 st
1 rum och kök, duschrum	41 kvm	3 st
2 rum och kök, duschrum	46 kvm	4 st
2 rum och kök, badrum	54 kvm	1 st
2 rum och kök, badrum	55 kvm	4 st
2 rum och kokvrå, badrum	56 kvm	1 st
2 rum och kök, badrum	58 kvm	1 st
2 rum och kök, badrum	59 kvm	3 st
2 rum och kök, badrum	63 kvm	4 st
2 rum och kök, badrum	60 kvm	1 st
2 rum och kök, badrum	61 kvm	4 st
2 rum och kök, badrum	75 kvm	1 st
3 rum och kök, badrum	59 kvm	1 st
3 rum och kök, badrum	83 kvm	4 st
3 rum och kök, badrum	90 kvm	1 st
3 rum och kök, badrum	95 kvm	4 st
3 rum och kök, badrum	104 kvm	1 st

g

Lokaler

Kvadratmeter	Antal lokaler
23 kvm	1 st
40 kvm	2 st
77 kvm	1 st

- Lokal 40 ITEMCO AB driver under namnet PoPTroll butik för accessoarer och smycken. Kontraktet löper treårsvis fr o m 2013-06-01.
- Lokal 41 Feras Shukri driver under namnet Tekniker 91 verksamhet med reparationer och försäljning av utrustning och tillbehör för kommunikation. Lokalen övertogs 2016-04-01 med befintligt kontrakt som löper tvåårsvis fr o m 1988-10-02.
- Lokal 42 Ganzu AB driver verksamhet med sushi och dumplings. Lokalen övertogs 2016-02-01 med befintligt kontrakt som löper treårsvis fr o m 2007-04-01.
- Lokal 44 Natasa Stakic driver frisersalong, kontraktet löper treårsvis fr o m 2006-09-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Skötsel och underhåll

Fastighetsskötare

Fastighetsskötseln har under året uppdragits till P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB. I fastighetsskötseln ingår att se till och åtgärda avtalade punkter i föreningens gemensamma utrymmen.

Arbeten utförda under 2016

Fastighetens fönster

Arbetet med att ta in, sammanställa och bedöma offerter är klart. Alla fastighetens lägenhetsfönster samt balkongdörrar kommer att bytas ut. Styrelsen har uppdragit åt Fönsterspecialisten Norrland, FSN att utföra arbetet. Processen med att byta fönster påbörjas vintern/våren 2017.

Installation av bredband

Under året har ett fibernät installerats i fastigheten, som ger alla medlemmar tillgång till bredband och andra kommunikationstjänster. Föreningen äger nätet, och har slutit ett tvåårigt avtal med OwnIT bredband som tjänsteleverantör. Genom ett förmånligt gruppanslutningsavtal ingår nu en snabb internetuppkoppling (700-1 000/700-1 000Mbit/s) i månadsavgiften. Fast telefoni ingår också, men där står den enskilde medlemmen för samtalsavgifterna. BredbandsTV erbjuds mot särskild avgift.

Reparationer under 2016

En vattenskada i lokal 42 (sushi och dumplings) upptäcktes strax efter att lokalhyresgästen stängt för semester. Skadan upptäcktes genom läckage i källaren och var orsakad av en rinnande kran. Skadans omfattning var begränsad till köksområdet och täcks av föreningens fastighetsförsäkring.

Lokalhyresgästen har medgivit sig vållande till skadan och har stått för alla kostnader, inklusive självrisk.

Planerade arbeten 2017

Fastighetens fönster

Under vintern/våren 2017 byts fastighetens lägenhetsfönster och balkongdörrar ut. Utseendemässigt kommer fönstren att se likadana ut, balkongdörrarna kommer att bli enhetliga och glasade ända ner. Fönstren är i furu med ytterbåge och utvändig beklädnad i aluminium. Ljudreduktionen ökas till Rw 42dB. Vit mellanglaspersienn av standardtyp ingår. Luftventilerna byts ut till bullerventiler för möjlighet till ytterligare ljuddämpning (ventilerna ska dock i möjligaste mån hållas öppna för optimalt luftflöde).

Under vintern/våren påbörjar styrelsen arbetet med att se hur lokalhyresgästernas fönster kan förbättras vad gäller isolering.

OVK

När arbetet med att byta fönster i fastigheten kommer en Obligatorisk VentilationsKontroll, OVK, att genomföras.

Utökad källsortering

Under 2017 kommer föreningen att få utökad källsortering. Förutom nuvarande fraktioner, grovsopor, elskrot och batterier, kommer också sortering av glas, plast och metall att bli möjlig. Sopkarusellen som hanterar hushållssopor kommer att nedmonteras. I stället kommer hushållssopor att lämnas i plastkärl. Lösningen med hushållssoporna kommer att minska föreningens kostnader med ungefär 23 000 kr per år. Minskningen finansierar kostnaden för den utökade källsorteringen.

Passage genom portalen Fleminggatan 93 underlättas

Ingången via portalen på Fleminggatan 93 kommer att ses över för att underlätta in- och utpassage samt för att säkerställa att portalen hålls stängd och låst.

Entré- och butiksdörrar

En översyn av fastighetens entrédörrar samt lokalernas dörrar kommer att göras. Främst sker detta arbete med inriktning på att uppnå en bättre isolering för lokalen och för fastigheten.

Övrigt om föreningen

Knoppen 12s handbok Ordnings- och trivselregler

Varje medlem har ett exemplar av Handboken Knoppen 12. Handboken innehåller ordningsregler, stadgar, styrelsens arbetsordning och kontaktuppgifter, planer, information vid flytt och vid renovering m m. Handboken, som delats ut i form av en pärm, hör till lägenheten och överlämnas vid utträde till ny medlem.

Arbetsordning för styrelsen

Arbetsordningen för styrelsen i Knoppen 12 fungerar som en instruktion för styrelsen i dess arbete och som en garant för föreningens medlemmar. Arbetsordningen talar om vad som ska göras, av vem och hur beslutsgången är. Den skapar långsiktig stabilitet i styrelsearbetet även när ledamöter byts ut.



Kurser

Under året har styrelsen genomgått följande utbildning i Bostadsrätternas regi:
2016-10-17 Att sitta i styrelsen. Deltagare: Lars-Åke Täfvander.

Ekonomi

Allmänt om föreningens ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC). Föreningen har en stark ekonomi och förhållandevis låg belåningsgrad. Styrelsen ser löpande över föreningens kostnader och intäkter i syfte att skapa förutsättningar för långsiktigt stabila avgiftsnivåer.

Föreningens lån

Föreningen har idag fyra lån hos SEB. De fyra lånen löper med rörlig ränta, f.n. 0,570 %. Alla lån har villkorsändringsdag 2018-02-28. För detaljer kring föreningens lån, se resultat och balansräkning samt not nr 15.

Föreningens fonder

Föreningen har kortfristiga placeringar i fond hos SEB. Löpande bevakning av utvecklingen sker och styrelsen undersöker vilken form av placering som kan anses gagna föreningen bäst över tiden. För detaljer kring fonden, se balansräkning samt not nr 12.

Omförhandlade avtal

Under 2016 har tre avtal sagts upp för omförhandling. Styrelsen avser omförhandla avtalen kring fastighetsskötsel, grovsopor och övriga fraktioner samt trappstädning. Från och med den 1 januari 2017 har CASAB Miljösamordnare uppdraget att hantera föreningens grovsopor, pappers-, el- och batterireturer. Nya avtal för fastighetsskötsel och trappstädning kommer att tecknas under våren 2017.

Avgifter & hyror

Årsavgifter

Beslut om avgifternas storlek fattas för ett år i taget. Med vår budget, underhållsplan och likviditetsanalys som underlag görs en samlad bedömning för året i fråga. Avgifterna för 2016 är oförändrade enligt styrelsens beslut. Sedan år 1998 har föreningens avgifter sänkts med 10 % två gånger samt med 3 % en gång.

Hyrorna

Hyresförhandling sker årligen för föreningens bostadshyresrätt. Förhandlingen sköts av styrelsen. Inför år 2017 har styrelsen beslutat att höja hyran för hyresrätten med 2 %.

Nyckeltal och dispositionsförslag

Belopp i kkr om inget annat anges.

Nyckeltal, flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 132	2 057	2 097	2 100	2 093
Rörelseresultat	64	143	92	425	371
Årets resultat	4	54	-77	173	75
Redovisat eget kapital	14 103	14 090	9 677	9 713	9 539
Balansomslutning	22 786	22 962	18 450	18 677	18 471
Soliditet i %	62	61	52	52	52
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta i kr	611	607	609	609	609
Lån/kvm bostadsrättsyta i kr	3 292	3 292	3 353	3 353	3 353

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 388 kr
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 430 541 kr
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- <u>227 364 kr</u>
summa balanserat resultat	- 653 517 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	- 653 517 kr
----------------------------------	---------------------

gn

Resultaträkning

		2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 042 307	2 001 819
Övriga rörelseintäkter	Not 2	89 351	55 260
S:a rörelseintäkter		2 131 658	2 057 079
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	- 1 393 626	-1 171 845
Övriga externa kostnader	Not 4	- 127 712	- 204 774
Personalkostnader	Not 5	- 59 993	- 51 254
Avskrivningar	Not 6	- 486 233	- 486 233
S:a rörelsekostnader		- 2 067 564	- 1 914 105
Rörelseresultat		64 093	142 974
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 107	2 887
Räntekostnader		- 61 812	- 92 247
S:a finansiella poster		- 59 705	- 89 360
Årets resultat		4 388	53 615

g

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	14 529 063	15 013 095
Pågående byggnation	Not 8	72 635	0
Maskiner och inventarier	Not 9	2 934	5 134
S:a materiella tillgångar		14 604 621	15 018 229
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	2 800	2 800
S:a finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 021 029	15 021 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	7 754 188	7 515 912
S:a kortfristiga fordringar		7 754 188	7 515 912
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 12	415 674	415 674
S:a kortfristiga placeringar		415 674	415 674
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 967	8 997
S:a kassa och bank		8 967	8 997
SUMMA			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 178 829	7 940 584
SUMMA TILLGÅNGAR		22 786 250	22 961 612

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 296 348	13 296 348
Kapitaltillskott		418 911	418 911
Egna bostadsrätter		- 97 084	- 97 084
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 078 979	851 615
Balkongfond		59 040	50 626
S:a bundet eget kapital		14 756 194	14 520 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 657 905	- 484 156
Årets resultat		4 388	53 615
S:a fritt eget kapital		- 653 517	- 430 541
Summa eget kapital		14 102 677	14 089 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 253 804	8 253 804
S:a långfristiga skulder		8 253 804	8 253 804
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		178 769	112 139
Övriga skulder		85 900	89 475
Uppl kostnader och förutbet intäkter	Not 17	165 100	416 320
S:a kortfristiga skulder		429 769	617 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 786 250	22 961 612
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 16	16 907 000	16 907 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

g

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. När direktavskrivning inte sker tillämpas följande avskrivningar uttryckt i antal år:

Avskrivningar

	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Standardförbättringar	33 år	33 år
Fastighetsreovering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	17 år	17 år
Balkong	67 år	67 år
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	1 532 506	1 523 115
	Hyror bostäder	56 311	31 095
	Hyror lokaler	418 021	417 688
	Hyror förråd	650	1 800
	Intäkter kabel-TV	24 120	23 654
	Överlåtelse/pantsättning	10 660	4 444
	Öresutjämning	38	23
		2 042 307	2 001 819
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Återbäring Allframtid	61 400	55 260
	Övriga intäkter	27 951	0
		89 351	55 260
Not 3	DRIFTSKOSTNADER	2016	2015
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Fastighetskötsel entreprenad	41 125	38 400
	Fastighetskötsel beställning	766	0
	Snöröjning/sandning	0	20 395
	Städning entreprenad	78 614	76 324
	Hissbesiktning	3 903	3 876
	Myndighetstillsyn	5 400	0
	Gemensamma utrymmen	0	39
	Gård	7 914	836
	Serviceavtal	20 354	14 499
	Förbrukningsmateriel	1 422	3 220
	Fordon	175	0
		159 671	157 589
	<i>Reparationer</i>		
	Hyseslägenheter	0	7 375
	Brf-lägenheter	54 778	2 500
	Lokaler	0	10 473
	Tvättstuga	0	223
	Lås	7 339	1 373
	Värmeundercentral	34 880	0
	Hiss	11 911	28 966
	Balkonger/altaner	5 760	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 500
	Skador/klotter/skadegörelse	1 750	0
	Vattenskada	55 790	0
		172 208	58 410
	<i>Periodiskt underhåll</i>		
	Hyseslägenheter	0	20 250
	Tvättstugan	0	184 176
	Bredband	228 932	0
		228 932	204 426

gr

Not 3, forts.	<i>Taxebundna kostnader</i>		
	El	50 875	64 263
	Värme	394 361	402 906
	Vatten	50 450	45 831
	Sophämtning/renhållning	52 327	49 279
	Grovsopor	18 210	24 550
		566 223	586 829
	<i>Övriga driftskostnader</i>		
	Försäkring	49 819	47 491
	Kabel-TV	32 641	31 920
	Bredband	95 533	
		177 993	79 411
	Fastighetsskatt/kommunal avgift	88 600	85 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 393 626	1 171 845
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 250	2 250
	Tele- och datakommunikation	16 997	9 462
	Juridiska åtgärder	0	35 157
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	19 000
	Föreningskostnader	12 146	11 292
	Styrelseomkostnader	4 900	8 045
	Fritids- och trivselkostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	66 675	64 024
	Förvaltningsarvode övriga	1 567	1 046
	Administration	2 207	2 988
	Konsultarvode	0	44 560
	Tidningar/facklitteratur	0	1 430
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
		127 712	204 774
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Styrelsearvode	45 650	39 000
	Sociala kostnader	14 343	12 254
		59 993	51 254
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	320 625	320 625
	Förbättringar	163 408	163 408
	Maskiner	2 200	2 200
		486 233	486 233
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016	2015
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	24 766 419	24 766 419
	Utgående anskaffningsvärde	24 766 419	24 766 419

Not 7,	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
forts.	Vid årets början	- 9 753 324	- 9 269 291
	Årets avskrivningar enligt plan	- 484 033	- 484 033
	<u>Utgående avskrivningar enligt plan</u>	- 10 237 357	- 9 753 324
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 529 063	15 013 095
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	575 000	575 000
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 363 000	29 207 000
	Taxeringsvärde mark	45 425 000	30 339 000
		75 788 000	59 546 000
	<i>Uppdelning av taxeringsvärde</i>		
	Bostäder	72 000 000	56 000 000
	Lokaler	3 788 000	3 546 000
		75 788 000	59 546 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016	2015
	Pågående tillbyggnad (2 st balkonger)	72 625	0
		72 625	0
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016	2016
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	185 442	185 442
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
		185 442	185 442
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	- 180 308	- 178 108
	Årets avskrivningar enligt plan	- 2 199	- 2 199
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	- 182 507	- 180 307
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 935	5 135
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016	2015
	Kundfordringar	27 951	0
	Skattekonto	58 699	56 962
	Skattefordran	179 778	183 198
	Klientmedel hos SBC	7 487 760	7 275 752
		7 754 188	7 515 912



Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2016	2015
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokförd värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31
	SEB Likviditetsfond	0	415 674	420 252
			415 674	420 252
				415 674

Not 13		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
	<i>Bundet eget kapital</i>				
	Inbetalda insatser	5 714 000	0	0	5 714 000
	Upplåtelseavgifter	7 582 348	0	0	7 582 348
	Kapitaltillskott	418 911	0	0	418 911
	Egna bostadsrätter	- 97 084	0	0	- 97 084
	Fond för yttre underhåll	1 078 979	227 364	0	851 615
	Balkongfond	59 040	8 414	0	50 626
	S:a bundet eget kapital	14 756 194	235 778	0	14 520 416
	<i>Fritt eget kapital</i>				
	Balanserat resultat	- 657 905	- 227 364	53 615	- 484 156
	Årets resultat	4 338	4 338	- 53 615	53 615
	S:a ansamlad förlust	- 653 517	- 222 976	0	- 430 541
	S:a eget kapital	14 102 677	12 802	0	14 089 874

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016	2015
	Vid årets början	851 615	672 977
	Reservering enligt stadgar	227 364	178 638
	Vid årets slut	1 078 979	851 615

g

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,570 %	2 140 211	2 140 211	2018-02-28
SEB	0,570 %	2 739 180	2 739 180	2018-02-28
SEB	0,570 %	3 204 454	3 204 454	2018-02-28
SEB	0,570 %	169 959	169 959	2018-02-28
S:a skulder till kreditinstitut		8 253 804	8 253 804	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
		0	0	
		8 253 804	8 253 804	

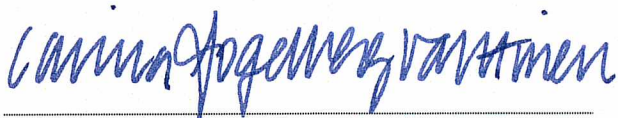
Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 907 000	16 907 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	1 437	3 057
	Förutbetalda avgifter och hyror	163 100	416 320
		165 100	416 320

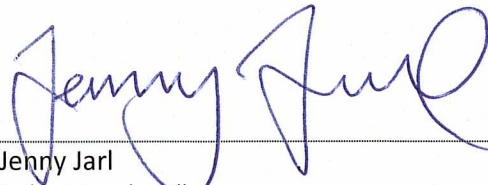
AR

Styrelsens underskrifter

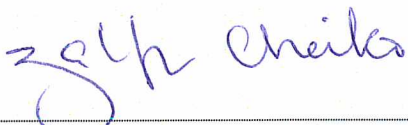
Stockholm den 5 april, 2017



Carina Fogelberg Varttinen
Ledamot, ordförande



Jenny Jarl
Ledamot med medlemsansvar



Zalfa Cheiko
Ledamot med fastighetsansvar



Eva Dalflo
Ledamot med registeransvar



Jonas Ekström
Ledamot med ekonomiansvar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 - 2017



Sara Andersson
Auktoriserad revisor, Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Knoppen 12
organisationsnummer 716417-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knoppen 12 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

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. Risker 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 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 Brf Knoppen 12 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund 11 april 2017

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor