



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Knoppen 12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knoppen 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2063.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars-Åke Täfvander	Ordförande	
Eva Dalflo	Sekreterare	Registeransvarig
Jonas Ekström	Kassör	Ekonomiansvarig
Zalfa Cheiko	Fastighetsansvarig	
Anna Lundh	Ledamot	Medlemsansvarig
Andreas Henning	Suppleant	
Javier Martinez Fernandez-Yanez	Suppleant	
Jesper Wallin	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sara Andersson	Ordinarie Extern	Deloitte
Elisabeth Hallström	Suppleant Extern	Deloitte

Valberedning

Krister Andreasson
Mats Dahlflo
Johan Sone

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KNOPPEN 12	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret, Fastighetsägarnas försäkringsbolag.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

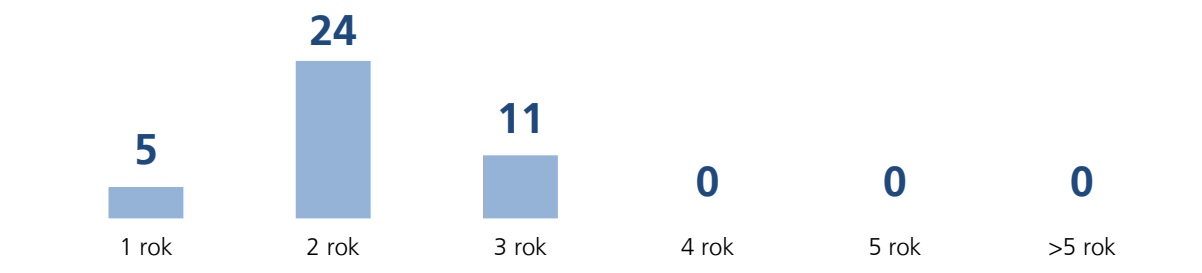
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 728 m², varav 2 548 m² utgör lägenhetsyta och 180 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet och fyra lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätt:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ITEMCO AB / POP troll	40 m ²	2019-05-31
Feras Shukri / Tekniker 91	40 m ²	2019-03-31
Ganzu AB / Jennys dumplings	77 m ²	2022-01-31
Natasa Stacic / Frisersalong	23 m ²	2021-08-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering butiker	2018 - 2019	Samtliga butiksfönster har renoverats och försetts med isolerglas. Dörrar och snickerier har målats, rötskadat trä i karmar har bytts.
Fönsterbyte	2018 - 2019	Under 2018 påbörjades byte av fastighetens samtliga fönster, vilket innebar att tvåglas-fönstren mot gården byttes mot moderna isolerglas. Fönstren har också fått ett mer tidstypiskt utförande.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hiss Fleminggatan 91	2019	Hissen i 91:an har varit ett återkommande bekymmer. Ett byte av drivmekanik och sensorer krävs för att undvika stopp och dyra utryckningar.
Byte av port	2019	Den stora porten i portalen kommer att bytas och förses med portautomatik.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	P O S Fastighetsvård AB

Föreningens ekonomi

Fönsterbytet

Fönsterbytet finansierats helt med föreningens egna medel, inga nya lån behöver tas upp. Total kostnad för fönsterbytet uppgår till ca 5,7 miljoner, vara en del kommer att belasta 2019 då arbetena inte slutförts under 2018.

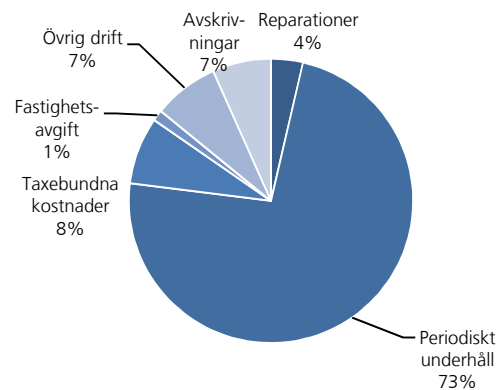
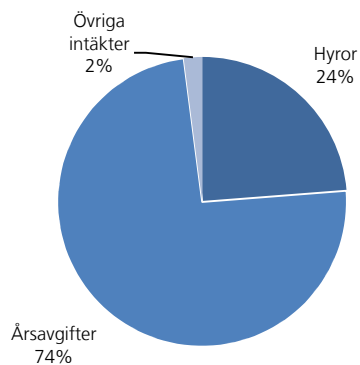
Framtidsbedömning

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och belåningsgraden är låg. En hyresrätt återstår i föreningen, och när möjligheten uppkommer att sälja den kommer föreningen tillföras ytterligare kapital. Vid större underhållsarbete på fastigheten, kan det bli aktuellt att uppta nya lån. Styrelsen ser dock ingen omedelbar risk för avgiftshöjning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 960 281	7 496 727
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 065 645	2 089 875
Finansiella intäkter	122	67
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 806
Balkongfond	8 960	11 175
Kapitaltillskott	0	82 201
Ökning av kortfristiga skulder	1 420 014	0
	3 494 741	2 213 124
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 672 240	1 420 629
Finansiella kostnader	44 178	59 849
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	77 000
Ökning av kortfristiga fordringar	2 142	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	192 092
	6 718 560	1 749 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 736 462	7 960 281
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 223 819	463 554

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbytet

I september påbörjades tillslut bytet av fastighetens fönster. Ett omfattande förberedelsearbete hade genomförts, där föreningen anlitat en byggnadskonsult (Byggrevision) för att få hjälp med rådgivning, bygglov och upphandling. Fyra anbud inkom och vi valde Allt i Fönster AB.

Vi kan konstatera att fönsterbytet kantats av flera problem och förseningar. Arbetet skulle ha varit avslutat den sista november 2018, men ännu är ej alla åtgärder genomförda. Styrelsen ser över möjligheten att utlysa vite, dock vill vi ogärna kasta föreningen in i en rättsprocess som skulle kunna bli kostsam. Vi hoppas därför att vi kommer överens med entreprenören om en förlikning, där vi även säkerställer att slutresultatet blir i enlighet med de kvalitetskrav vi ställt.

Renovering av butiksfönster och portar

Samtliga butiksfönster har renoverats och försetts med isolerrutor. Fastighetens alla dörrar och portar har målats eller oljats och lackats.

Portalen

En ny port med bredare passageöppning och öppningsautomatik har beställts och kommer installeras under våren. Utseendet kommer samtidigt att återskapas mer likt originalet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	611	619
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 222	2 194	2 146	1 681
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 292	3 292	3 292	3 354
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	19	24
Värmekostnad/m ² totalyta	136	139	145	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	22	23	34
Soliditet (%)	48	63	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 129	121	4	54
Nettoomsättning (tkr)	2 053	2 045	2 042	2 002

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 548 m² bostäder och 180 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 714 000	0	0	5 714 000
Upplåtelseavgifter	7 582 348	0	0	7 582 348
Kapitaltillskott	501 112	0	0	501 112
Egna bostadsrätter	-97 084	0	0	-97 084
Fond för yttre underhåll	1 429 669	227 364	-104 038	1 306 343
Balkongfond	79 176	8 960	0	70 216
S:a bundet eget kapital	15 209 221	236 324	-104 038	15 076 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-882 846	-227 364	225 399	-880 881
Årets resultat	-5 128 562	-5 128 562	-121 361	121 361
S:a ansamlad förlust	-6 011 408	-5 355 926	104 038	-759 520
S:a eget kapital	9 197 813	-5 119 602	0	14 317 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 128 562
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-655 482
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 364
summa balanserat resultat	-6 011 408

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 429 669
-4 581 739

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 053 045	2 045 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 600	44 787
Summa rörelseintäkter		2 065 645	2 089 875
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 450 197	-1 161 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 050	-198 661
Personalkostnader	Not 6	-59 993	-59 993
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 911	-488 103
Summa rörelsekostnader		-7 150 150	-1 908 732
RÖRELSERESULTAT		-5 084 506	181 143
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 178	-59 849
Summa finansiella poster		-44 056	-59 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 128 562	121 361
ÅRETS RESULTAT		-5 128 562	121 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 715 608	14 192 785
Maskiner	Not 9	0	734
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 715 608	14 193 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 718 408	14 196 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 022	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 970 204	8 187 461
Summa kortfristiga fordringar		4 973 226	8 187 461
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 13			
Kortfristiga placeringar		415 674	415 674
		415 674	415 674
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 000	9 442
Summa kassa och bank		2 000	9 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 390 900	8 612 577
SUMMA TILLGÅNGAR		19 109 308	22 808 896

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 296 348	13 296 348
Kapitaltillskott		501 112	501 112
Egna bostadsrätter		-97 084	-97 084
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 429 669	1 306 343
Balkongfond		79 176	70 216
Summa bundet eget kapital		15 209 221	15 076 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-882 846	-880 881
Årets resultat		-5 128 562	121 361
Summa fritt eget kapital		-6 011 408	-759 520
SUMMA EGET KAPITAL		9 197 813	14 317 415
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 253 804	0
Summa långfristiga skulder		8 253 804	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	8 253 804
Leverantörsskulder		1 489 808	62 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	167 883	174 728
Summa kortfristiga skulder		1 657 691	8 491 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 109 308	22 808 896

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Standardförbättringar	33 år	33 år
Fasad	Fullt avskriven	17 år
Balkong/terrass	67 år	67 år
Maskiner	Fullt avskriven	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 532 506	1 532 506
Hyror bostäder	60 912	59 784
Hyror lokaler	430 116	425 059
Kabel-TV intäkter	24 120	24 120
Överlåtelse/pantsättning	5 376	3 584
Öresutjämning	14	34
	2 053 045	2 045 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	28 128
Övriga intäkter	12 600	16 659
	12 600	44 787

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 525	38 350
	Snöröjning/sandning	5 031	5 031
	Städning entreprenad	62 473	52 988
	Städning enligt beställning	2 512	10 575
	Mattvätt/Hyrmattor	12 652	3 788
	Hissbesiktning	10 879	4 123
	Myndighetstillsyn	0	1 110
	Gård	2 231	4 405
	Serviceavtal	9 519	10 578
	Förbrukningsmateriel	2 020	5 212
	Teleport/hissanläggning	5 853	2 138
		154 695	138 298
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 938	6 073
	Entré/trapphus	50 021	38 013
	Lås	13 347	1 618
	VVS	8 100	0
	Hiss	77 039	41 527
	Huskropp utvändigt	3 375	0
	Tak	0	11 875
	Fönster	46 188	0
	Balkonger/altaner	55 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 219
	Vattenskada	0	21 755
		258 008	125 080
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	82 163
	Entré/trapphus	105 570	0
	Bredband	0	21 875
	Fönster	5 141 698	0
		5 247 268	104 038
	Taxebundna kostnader		
	El	61 732	56 868
	Värme	371 497	378 982
	Vatten	55 626	53 045
	Sophämtning/renhållning	55 699	40 420
	Grovsopor	0	20 976
		544 554	550 291
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 502	53 254
	Kabel-TV	33 754	33 213
	Bredband	67 056	67 321
		154 312	153 788
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 360	90 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 450 197	1 161 975

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	2 400
	Tele- och datakommunikation	14 388	17 405
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 360
	Föreningskostnader	6 226	15 342
	Styrelseomkostnader	8 306	8 061
	Fritids- och trivselkostnader	13 389	169
	Förvaltningsarvode	71 085	68 512
	Förvaltningsarvoden övriga	0	667
	Administration	6 338	2 935
	Korttidsinventarier	0	2 890
	Konsultarvode	21 688	59 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 520
		162 050	198 661

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 650	45 650
	Sociala kostnader	14 343	14 343
		59 993	59 993

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	320 625	320 625
	Förbättringar	156 552	165 278
	Maskiner	734	2 200
		477 911	488 103

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 916 044	24 766 419
	Nyanskaffningar	0	149 625
	Utgående anskaffningsvärde	24 916 044	24 916 044
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 723 260	-10 237 357
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 177	-485 903
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 200 437	-10 723 260
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 715 608	14 192 785
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	575 000	575 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 363 000	30 363 000
	Taxeringsvärde mark	45 425 000	45 425 000
		75 788 000	75 788 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	3 788 000	3 788 000
		75 788 000	75 788 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 000	22 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 000	22 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 266	-19 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-734	-2 199
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 000	-21 265
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	735

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	163 442	163 442	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	163 442	163 442	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-163 442	-163 442	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-163 442	-163 442	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	58 724	58 724	
	Skattefordran	177 018	177 898	
	Klientmedel hos SBC	4 734 462	7 950 839	
		4 970 204	8 187 461	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	SEB Likviditetsfond	415 674	414 971	415 674
		415 674	414 971	415 674

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		1 306 343	1 078 979
	Reservering enligt stadgar		227 364	227 364
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-104 038	0
	Vid årets slut		1 429 669	1 306 343

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SEB	0,690 %	2 140 211	2 140 211	2020-04-28
SEB	0,690 %	2 739 180	2 739 180	2020-04-28
SEB	0,690 %	3 204 454	3 204 454	2020-03-28
SEB	0,690 %	169 959	169 959	2020-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut	8 253 804	8 253 804	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-8 253 804	
		8 253 804	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 253 804 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar		16 907 000	16 907 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Ränta		2 026	2 145
	Avgifter och hyror		165 857	168 059
	Hiss		0	4 524
			167 883	174 728

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Fönsterbytet	
	Fönsterbytet har fortsatt in på 2019. Det är ännu inte klart exakt när slutbesiktning kommer kunna göras. En enkät för att inventera kvarstående fel/problem i respektive lägenhet har genomförts.	

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 3 2019



Lars-Åke Täfvander
Ordförande



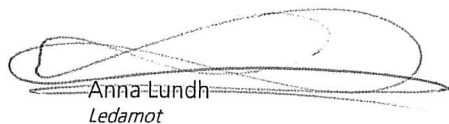
Eva Dalflo
Sekreterare



Jonas Ekström
Kassör




Zalfa Cheiko
Fastighetsansvarig



Anna-Lundh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 - 2019



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsättsföreningen Knoppen 12
organisationsnummer 716417-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsättsföreningen Knoppen 12 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

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 Bostadsättsföreningen Knoppen 12 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionssed 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.

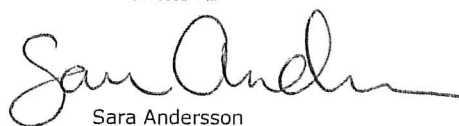
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse 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 den 21 mars 2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor