

Årsredovisning för
BRF Knypplerskan 4
769617-3322

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Information

Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm och innehar äganderätten till fastigheten Knypplerskan 4 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Broderivägen 3-7, Broderivägen 13-27 samt Bårdgränd 6-16. Fram till och med 2019-12-31 var fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår momenten bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-27. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar (en röst per lägenhet), ingen medlem representerades via fullmakt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Benämning	Årsskiftet 2019/2020	Årsskiftet 2018/2019	Årsskiftet 2017/2018	Årsskiftet 2016/2017
Lägenheter, Bostadsrätt	4 727 kvm	4 727 kvm	4 276 kvm	3 958 kvm
Lägenheter, Hyresrätt	495 kvm	495 kvm	581 kvm	581 kvm
Lokaler och förråd	541 kvm	541 kvm	906 kvm	1 224 kvm
Totalt	5 763 kvm	5 763 kvm	5 763 kvm	5 763 kvm

Inom föreningens fastighet finns även 20 parkeringsplatser varav 8 har tillgång till laddstolpe.

Av de totalt 120 lägenheterna som finns i föreningen vid årsskiftet, upplåts 108 med bostadsrätt och 12 med hyresrätt. Av föreningens 120 medlemslägenheter har 15 överlåtit under året.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2019	Fönsterbyte
2018 – 2017	Ombyggnation (ombildning av lokaler till lägenheter)
2016	Byte av fiberkonverter
2016	Installation av låssystem
2016	Garantibesiktning badrum/stambyte
2016	Montering av snörosskydd på taken
2015	Installation av brandskydd
2015	Ombyggnation av undercentral
2015	Tilläggsisolering av vindarna
2015 – 2012	Radonmätningar och åtgärder
2014	OVK
2013	Garantibesiktning badrum/stambyte
2013	Ny kallvattenservis
2012	Relining samt nya serviser för el från transformatorstation
2011	Stambyte samt byte av elstigare
2011	Renovering av tvättstugan

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Alexander Dratos (Ordförande)	2019-01-01 – 2019-12-31
Matilda Björk	2019-01-01 – 2019-12-31
Anneli Halvarsson	2019-01-01 – 2019-12-31
Samuel Cooley	2019-05-28 – 2019-12-31
Malin Kennerberg	2019-01-01 – 2019-05-27
Johan Wännman (suppleant)	2019-01-01 – 2019-12-31
Lars Roll (suppleant)	2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöterna, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har hela eller delar av styrelsen deltagit i ett flertal arbetsmöten, möten med fastighetsförvaltare och teknisk förvaltare samt diverse entreprenörer.

Valberedning

Mats Öberg	2019-01-01 – 2019-12-31
Malin Kennerberg	2019-05-28 – 2019-12-31
Jean-André Bergsten	2019-05-28 – 2019-11-19
Sara Ranta	2019-01-01 – 2019-05-27

Revisor

Revisor har varit Björkholms Revision & Redovisningsbyrå AB, Exportgatan 28, 602 28 Norrköping med Stefan Gustafsson, auktoriserad revisor och Roger Björkholm som revisorssuppleant. Revisionsfirma och ansvarig revisor samt revisorssuppleanten valdes på föreningsstämman.

Förvaltning

Den ekonomiska och fastighetstekniska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 140 medlemmar. Under räkenskapsåret har 21 medlemmar tillkommit och 18 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 143 medlemmar.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

En städdag anordnades under våren och cirka 40 medlemmar närvarade, utöver att de närvarande deltog i aktiviteter för att förbättra fastighetens utemiljö rensade de även ut delar av föreningens gemensamma utrymmen. Utöver de närvarande medlemmarnas insats beslutade även styrelsen att slamsuga samtliga dagvattenbrunnar inom fastigheten.

Under året har styrelsen förhandlat om villkoren för förskolan som är verksam inom fastigheten. Parterna har kommit överens om att förlänga hyresavtalet till och med 2024-12-31 samt att hyran från och med 2020-01-01 kommer att öka med cirka TSEK 300 per år, i övrigt förlängs hyresavtalet på oförändrade villkor.

Under året har fastigheten deklarerats och Skatteverket har beslutat om ett nytt taxeringsvärde för fastigheten som från och med 2019-01-01 uppgår till MSEK 109,8. Taxeringsvärdet för fastigheten har således ökat med MSEK 37,1 jämfört med tidigare beslutat taxeringsvärde om MSEK 72,1 som beslutades av Skatteverket 2016-01-01. Skatteverkets beslutade preliminära fastighetsskatt för 2020 uppgår till TSEK 161, en reduktion om TSEK 39 jämfört med tidigare beslutad preliminärskatt för 2019 om TSEK 200.

Styrelsen beslutade och genomförde en delvis likvidering av föreningens fondinnehav 2019-11-27. Fondförsäljning omfattade ca MSEK 3.8 utav föreningens ursprungliga investering om MSEK 12.0. Likvideringen av fonden inbringade MSEK 4.0, cirka TSEK 220 (+5,8%) över den initiala investeringen. Per 2019-12-31 uppgick föreningens fondinnehav till 39,4% av föreningens totala likvida medel.

I enlighet med och inom det mandat som hade beslutats under föreningsstämman tecknade styrelsen ett avtal samt gav SEHED Fasad AB uppdraget att byta ut samtliga fönster i bostadslägenheterna. Den budgeterade kostnaden för projektet uppgick till TSEK 3 630 (ex. moms). Under projektet tillkom ÅTO:r om TSEK 247 (ex. moms) varav TSEK 119 (ex. moms) avsåg tilläggsval för persienner som i sin helhet vidarefakturerades respektive beställare via föreningen. Exklusive kostnaden för persienner uppgick kostnaden för projektet till TSEK 3 758 (ex moms), en ökning med 3,5 % jämfört med den ursprungliga budgeten. Vid räkenskapsårets slut har projektet ej genomgått slutbesiktning och har således inte avslutats.

Till följd av avgifterna från de tillkommande lägenheterna samt omförhandlade och förbättrade villkor med föreningens leverantörer beslutade styrelsen att det fanns utrymme för föreningen att avstå från medlemsavgiften under oktober, november och december. Denna avgiftsfria månad motsvarade cirka TSEK 823 i uteblivna intäkter.

Inför nästkommande räkenskapsår har styrelsen bedömt att det finns utrymme för att sänka samtliga avgifter med 20 %. Denna åtgärd motsvarar cirka TSEK 658 i uteblivna medlemsavgifter.

Ekonomi

Vid räkenskapsårets slut uppgick den genomsnittliga årsavgiften för bostäder till cirka 696 kr per kvm och år (exklusive rabatterna som erhöles under året). Beaktat avgiftssänkningen om 20 % kommer den genomsnittliga årsavgiften för bostäder att uppgå till cirka 556 kr per kvm och år under nästkommande räkenskapsår.

Styrelsen har givit Fastighetsägarna uppdraget att under året förhandla om hyrorna för de 12 lägenheter som fortfarande upplåts som hyresrätt. Förhandlingarna resulterade i hyreshöjningar om 1,95 % fr.o.m. 2020-04-01. Styrelsen har även givit Fastighetsägarna uppdraget att förhandla om hyrorna för 2021.

Ekonomi

Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, TSEK	3 473	4 293	4 308	4 212	4 250	4 029	4 005	4 255
Varav medlemsavgifter, TSEK	2 468	3 363	3 304	3 236	3 179	2 844	2 794	2 725
Årets resultat, TSEK	-1 233	-1 357	-2 896	-2 032	-1 978	-2 468	-2 043	-2 043
Avskrivningar, TSEK	-1 470	-1 470	-1 470	-1 470	-1 470	-1 470	-605	-605
Resultat exkl. Avskrivningar, TSI	237	112	-1 426	-562	-508	-998	-1 437	-1 437
BRF, Area kvm	4 727	4 727	4 276	3 958	3 930	3 817	3 817	3 817
HR, Area kvm	495	495	581	581	609	722	722	722
Totalt	5 222	5 222	4 857	4 539	4 539	4 539	4 539	4 539
Lån, TSEK	31 863	32 053	32 100	30 500	30 500	36 000	39 000	39 000
Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter, SEK/kvm (BRF)	522	711	773	818	809	745	732	714
Lån, SEK/kvm (BRF)	6 741	6 781	7 507	7 706	7 761	9 431	10 217	10 217
Lån, SEK/kvm (BRF & HR)	6 102	6 138	6 609	6 720	6 720	7 931	8 592	8 592
Soliditet	77,5%	78,9%	75,1%	72,5%	68,0%	68,0%	64,8%	64,7%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång:	97 492 576	40 686 171	1 200 000	-15 521 780	-1 357 462	122 499 505
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll:			300 000	-300 000		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll:						
Balanseras i ny räkning:				-1 357 462	1 357 462	
Upplåtelse av ny bostadsrätt:	0	0				
Årets resultat:					-1 232 882	-1 232 882
Belopp vid årets utgång:	97 492 576	40 686 171	1 500 000	-17 179 242	-1 232 882	121 266 623

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ ansattad förlust	-17 179 242
Årets resultat	-1 232 882
Totalt	-18 412 124

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-18 712 124
Totalt	-18 412 124

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 473 371	4 292 734
Övriga rörelseintäkter	2	147 600	14 700
Summa rörelseintäkter		3 620 971	4 307 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 076 414	-3 250 656
Övriga externa kostnader	4	-87 296	-299 340
Personalkostnader och arvoden	5	-202 386	-404 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 469 904	-1 469 904
Summa rörelsekostnader		-4 836 000	-5 424 674
Rörelseresultat		-1 215 029	-1 117 240
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		220 815	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	186	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 854	-240 334
Summa finansiella poster		-17 853	-240 222
Resultat efter finansiella poster		-1 232 882	-1 357 462
Resultat före skatt		-1 232 882	-1 357 462
Årets resultat		-1 232 882	-1 357 462

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	130 267 311	98 538 002
Inventarier, verktyg och installationer	8	106 200	247 800
Pågående nyanläggningar	9	4 310 625	33 057 613
Summa materiella anläggningstillgångar		134 684 136	131 843 415
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	8 220 815	12 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 220 815	12 000 000
Summa anläggningstillgångar		142 904 951	143 843 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 469	28 117
Övriga fordringar		110	482 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 188	21 421
Summa kortfristiga fordringar		199 767	531 669
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 431 288	10 891 604
Summa kassa och bank		13 431 288	10 891 604
Summa omsättningstillgångar		13 631 055	11 423 273
SUMMA TILLGÅNGAR		156 536 006	155 266 688

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 178 747	138 178 747
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		139 678 747	139 378 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 179 242	-15 521 780
Årets resultat		-1 232 882	-1 357 462
Summa fritt eget kapital		-18 412 124	-16 879 242
Summa eget kapital		121 266 623	122 499 505
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	31 862 500	32 052 500
Summa långfristiga skulder		31 862 500	32 052 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 794 422	250 886
Skatteskulder		7 109	2 721
Övriga skulder		17 671	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		587 681	461 076
Summa kortfristiga skulder		3 406 883	714 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 536 006	155 266 688

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 (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnader	1%
Ombyggnad lokal	2 % till 10,35%
Stambyte	3,3%
Bredbandsinstallation	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	2 468 313	3 362 633
Hyror	962 817	914 426
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	39 192	15 675
Övriga intäkter	3 050	0
Övriga rörelseintäkter*	147 600	14 700
	3 620 972	4 307 434

*SEK 147 600 år 2019 avser vidarefaktureringskostnad för persienner

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	225 685	164 436
Städning	72 854	100 542
Tillsyn, besiktningar och kontroller	44 808	11 393
Trädgårdsskötsel	117 240	117 240
Snöröjning	81 520	120 788
Reparationer	128 254	155 401
El	175 977	221 833
Fjärrvärme	1 054 290	1 057 587
Vatten	150 750	96 631
Sophämtning	190 412	204 241
Försäkringspremier	117 364	141 578
Fastighetsavgift bostäder	165 240	139 048
Fastighetsskatt lokaler	17 760	47 010
Justering fastighetsavgift föregående år	21 392	0
Övriga förvaltningskostnader	158	29 095
Kabel-TV och Bredband	74 876	98 186
Förvaltningsarvode ekonomi	96 482	164 184
Fakturerade pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	45 232	58 128
Förvaltningsarvode teknik	92 925	131 409
Förvaltning utöver avtal	140 840	2 463
Juridiska åtgärder	7 529	49 502
Övriga externa tjänster	17 502	18 305
Planerat underhåll	37 325	121 656
	3 076 415	3 250 656

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto och telefon	0	9 004
Konsultarvode	65 421	260 336
Revisionsarvode	21 875	30 000
	87 296	299 340

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvoden	154 000	308 000
Sociala kostnader	48 386	96 774
	202 386	404 774

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	186	112
	186	112

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 045 000	45 045 000
Mark	35 289 000	35 289 000
Ombyggnad	59 389 254	26 331 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 723 254	106 665 641
Ingående avskrivningar	-8 127 639	-6 799 335
Årets avskrivningar	-1 328 304	-1 328 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 455 943	-8 127 639
Utgående redovisat värde	130 267 311	98 538 002
Taxeringsvärden byggnader	54 976 000	42 186 000
Taxeringsvärden mark	54 800 000	30 515 000
	109 776 000	72 701 000
Taxeringsvärden bostäder	108 000 000	68 000 000
Taxeringsvärden lokaler	1 776 000	4 701 000
	109 776 000	72 701 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 416 000	1 416 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 416 000	1 416 000
Ingående avskrivningar	-1 168 200	-1 026 600
Årets avskrivningar	-141 600	-141 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 309 800	-1 168 200
Utgående redovisat värde	106 200	247 800

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 057 613	26 404 956
Inköp	4 310 625	6 652 657
Färdigställd ombyggnad	-33 057 613	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 310 625	33 057 613
Utgående redovisat värde	4 310 625	33 057 613

Not 10 Andra långfristiga värdepapper

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken fond Multi A 25 A1 SEK	8 220 815	12 000 000
	8 220 815	12 000 000

Marknadsvärde 2019-12-31: 8 737 885,84 SEK

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,940	2020-09-30	13 100 000	13 100 000
Stadshypotek	0,622	2020-09-21	9 381 250	9 476 250
Stadshypotek	0,622	2020-09-21	9 381 250	9 476 250
			31 862 500	32 052 500

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Varav obelånade	0	0
	52 000 000	52 000 000

Underskrifter

Stockholm 2020-06-04



Ordförande
Alexander Dratos



Styrelseledamot
Matilda Björk

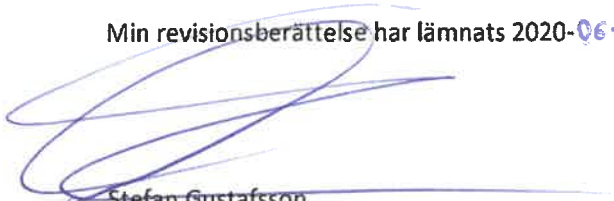


Styrelseledamot
Anneli Halvarsson



Styrelseledamot
Samuel Cooley

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-09



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor
Björkholms Revision & Redovisningsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4
Org.nr 769617-3322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knypperskan 4 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 9 juni 2020

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor