

Årsredovisning för
Brf Knypplerskan 4
769617-3322

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4 (769617-3322) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Bromma och innehar äganderätten till fastigheten Knypplerskan 4 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Broderivägen 3-7, Broderivägen 13-27 samt Bårdgränd 6-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF försäkringar. I försäkringen ingår momenten bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar (en röst per lägenhet), varav två medlemmar representerades via fullmakt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Av de totalt 116 lägenheterna som finns i föreningen vid årsskiftet, upplåts 98 med bostadsrätt och 14 med hyresrätt, resterande fyra är vakanta. Av föreningens 98 medlemslägenheter har 18 överlåtit under året.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2017 (Pågående)	Ombyggnation (ombildning av lokaler till lägenheter)
2016	Byte av fiberkonverters
2016	Installation av låssystem
2016	Garantibesiktning badrum/stambyte
2016	Montering av snörasskydd 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:

Ann-Sofie Westermark (Ordförande)	2017-01-01 – 2017-12-31
Alexander Dratos (Ledamot)	2017-05-23 – 2017-12-31
Erik Björkman (Ledamot)	2017-01-01 – 2017-10-31
Petra Lange (Ledamot)	2017-01-01 – 2017-10-31
Mats Öberg (Ledamot)	2017-01-01 – 2017-05-22

Anneli Halvarsson (suppleant)	2017-01-01 – 2017-12-31
Johan Wännman (suppleant)	2017-01-01 – 2017-12-31

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 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

Valberedningen har utgjorts av:

Mats Öberg

Per Gross

Gabriella Dybowski

Revisor

Revisor har varit BDO Mälardalen med Johan Wall, auktoriserad revisor, som huvudansvarig. Revisionsfirma och ansvarig revisor valdes på föreningsstämman

Förvaltning

Den ekonomiska och fastighetstekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 111 medlemmar. Under räkenskapsåret har 35 medlemmar tillkommit och 24 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 122 medlemmar.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ombildat lokaler till bostäder. Reomti Bygg AB har tilldelats uppdraget att genomföra hela ombyggnationen och Gergils Estate Fastighetsbyrå AB har tilldelats uppdraget att representera föreningen vid samtliga lägenhetsförsäljningar. Totalt har det under räkenskapsåret tillkommit tolv nya lägenheter med en total area om 493 kvm. Styrelsen har beslutat att avyttra åtta lägenheter samt fastställt både insats och månadsavgift för respektive upplåtelse. Lägenhetsförsäljningarna har skett till ett genomsnittligt pris om cirka TSEK 62 per kvm och har tillfört likvida medel om cirka MSEK 20,0 som har nyttjats för att finansiera ombyggnationen. De kvarvarande fyra lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt till nya medlemmar.

Under året har även föreningens lån refinansierats av Handelsbanken. I samband med att lånen refinansierades utlöstes en kostnad för att bryta befintliga avtal. Denna kostnad uppgick till cirka MSEK 1,6 och finansierades genom att utöka föreningens lån med motsvarande belopp. Den budgeterade genomsnittliga räntekostnaden för 2018 uppskattas till 0,7%. Jämfört med tidigare genomsnittliga räntekostnad om cirka 2,3% innebär detta en estimerad besparing om cirka TSEK 500 per år.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har styrelsen beslutat att avyttra två av de tidigare färdigställda lägenheterna samt fastställt insats och månadsavgift för respektive lägenhet. Den totala arean för båda lägenheterna uppgår till 89 kvm och lägenhetsförsäljningarna har skett till ett genomsnittligt pris om cirka TSEK 54 per kvm och har tillfört likvida medel om cirka MSEK 4,8 som delvis har nyttjats för att finansiera ombyggnationen.

Utöver ovan redovisade lägenheter kommer fyra tillkommande lägenheter att färdigställas under 2018.

Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till cirka 838 kr per kvm och år. Styrelsen har givit Fastighetsägarna uppdraget att under året förhandla om hyrorna för de 14 lägenheter som fortfarande upplåts som hyresrätt. Förhandlingarna resulterade i hyreshöjningar om 0,7% för 2017. Styrelsen har även givit Fastighetsägarna uppdraget att förhandla om hyrorna för 2018. Under 2017 har de hyresrabatter som erhöles i samband med stambytet upphört.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 352	4 212	4 241	4 029
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 896	-2 032	-1 978	-2 468
Soliditet (%)	75,3%	72,7%	72,7%	68,9%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 652 392	11 054 355	600 000	-9 993 496	-2 032 202
Resultat- disposition enligt förenings- stämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-2 032 202	2 032 202
Upplåtelse av ny bostadsrätt	6 258 893	13 993 607			
Årets resultat					-2 896 082
Belopp vid årets utgång	88 911 285	25 047 962	900 000	-12 325 698	-2 896 082

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-12 325 698
Årets resultat	-2 896 082
Totalt	<hr/> -15 221 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000
Balanseras i ny räkning	-15 521 780
Totalt	<hr/> -15 221 780

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

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 307 558	4 211 717
Övriga rörelseintäkter		44 320	650
Summa rörelseintäkter		<u>4 351 878</u>	<u>4 212 367</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 178 647	-3 725 339
Övriga externa kostnader	4	-258 460	-117 766
Personalkostnader och arvoden	5	-202 386	-202 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 469 903	-1 469 906
Summa rörelsekostnader		<u>-5 109 396</u>	<u>-5 515 397</u>
Rörelseresultat		<u>-757 518</u>	<u>-1 303 030</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 138 752	-729 445
Summa finansiella poster		<u>-2 138 564</u>	<u>-729 172</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 896 082</u>	<u>-2 032 202</u>
Resultat före skatt		<u>-2 896 082</u>	<u>-2 032 202</u>
Årets resultat		<u>-2 896 082</u>	<u>-2 032 202</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	99 866 306	101 194 609
Inventarier, maskiner och installationer	8	389 400	531 000
Pågående nyanläggningar	7	26 404 956	1 934 224
Summa materiella anläggningstillgångar		126 660 662	103 659 833
Summa anläggningstillgångar		126 660 662	103 659 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		828 989	1 273 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 586	122 941
Summa kortfristiga fordringar		969 575	1 396 809
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		5 021 608	8 496 653
Summa kassa och bank		5 021 608	8 496 653
Summa omsättningstillgångar		5 991 183	9 893 462
SUMMA TILLGÅNGAR		132 651 845	113 553 295

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 959 247	93 706 747
Fond för yttre underhåll		900 000	600 000
Summa bundet eget kapital		114 859 247	94 306 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 325 699	-9 993 496
Årets resultat		-2 896 082	-2 032 202
Summa fritt eget kapital		-15 221 781	-12 025 698
Summa eget kapital		99 637 466	82 281 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 100 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder		32 100 000	30 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		328 170	386 722
Skatteskulder		433	-
Övriga skulder		-	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		585 776	385 464
Summa kortfristiga skulder		914 379	772 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 651 845	113 553 295



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd 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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad lokal	10%	(10%)
Stambyte	3,3%	(3,3%)
Bredbandsinstallation	10%	(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 ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 304 151	3 236 221
Hyror	955 580	940 454
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 827	35 042
	4 307 558	4 211 717

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	153 758	157 782
Städning	144 316	143 657
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 091	3 750
Trädgårdsskötsel	116 223	135 970
Snöröjning	106 402	88 699
Reparationer	119 613	110 471
El	181 343	151 640
Uppvärmning	1 063 603	1 128 851
Vatten	61 713	63 735
Sophämtning	174 422	174 966
Försäkringspremie	125 109	123 295
Fastighetsavgift bostäder	136 760	131 872
Fastighetsskatt lokaler	47 010	47 010
Övriga fastighetskostnader	22 644	13 831
Kabel-tv/Bredband/IT	91 624	101 545
Förvaltningsarvode ekonomi	164 186	157 296
Panter och överlåtelser	51 345	28 337
Förvaltningsarvode teknik	175 212	169 397
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 828	-
Juridiska åtgärder	94 750	6 750
Övriga externa tjänster	17 598	13 427
	3 057 550	2 952 281
Underhåll		
Bostäder	42 498	14 246
Lokaler	-	39 325
Installationer	26 036	-
Värme	-	55 075
Lås	-	546 912
Tak	12 500	117 500
Övrigt	40 063	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 178 647	3 725 339



Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	9 504	9 537
Konsultarvode	217 893	43 581
Besiktnings- och utredningskostnader	-	34 398
Revisionarvode	31 063	30 250
Summa	258 460	117 766

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	154 000	154 000
Sociala kostnader	48 386	48 386
	202 386	202 386

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	45 045 000	45 045 000
-Ombyggnad	26 331 641	26 331 641
-Mark	35 289 000	35 289 000
	106 665 641	106 665 641
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 471 032	-4 142 726
-Årets avskrivning enligt plan	-1 328 303	-1 328 306
	-6 799 335	-5 471 032
Redovisat värde vid årets slut	99 866 306	101 194 609
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 186 000	42 186 000
Mark	30 515 000	30 515 000
	72 701 000	72 701 000
Bostäder	68 000 000	68 000 000
Lokaler	4 701 000	4 701 000
	72 701 000	72 701 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 934 224	405 494
Årets investeringar	24 470 732	1 528 730
Redovisat värde vid årets slut	26 404 956	1 934 224

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 416 000	1 416 000
	<u>1 416 000</u>	<u>1 416 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-885 000	-743 400
-Årets avskrivning enligt plan	-141 600	-141 600
	<u>-1 026 600</u>	<u>-885 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	389 400	531 000

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	52	52
SEB	5 021 556	8 496 601
Summa	5 021 608	8 496 653
Avräkningskonto Fastighetsägarna service redovisas som övriga kortfristiga fordringar och uppgår till 827 770 kr.		

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB Bolån			-	-13 100 000	13 100 000
SEB Bolån			-	-9 000 000	9 000 000
SEB Bolån			-	-8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	3-månaderslån	0,60%	9 500 000	9 500 000	-
Stadshypotek	3-månaderslån	0,60%	9 500 000	9 500 000	-
Stadshypotek	2020-09-28	0,94%	13 100 000	13 100 000	-
			<u>32 100 000</u>		<u>30 500 000</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För att ge en mer överskådlig bild av föreningens verksamhet redovisas väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut i förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

Stockholm 2018 - 04-09



Ann-Sofie Westermarck



Petra Lange



Alexander Dratos



Erik Bjökman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 04-18



Johan Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Knypplerskan 4

Org.nr 769617-3322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knypplerskan 4 för år 2017.

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 31 december 2017 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.

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 de 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. De 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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 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 Brf Knypplerskan 4 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 betryggande 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:

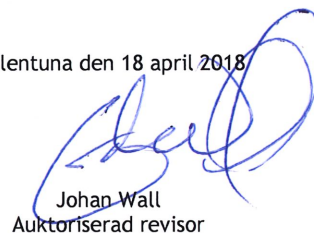
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Sollentuna den 18 april 2018



Johan Wall
Auktoriserad revisor