

Årsredovisning 2020

BRF Knypplerskan 4



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Knypplerskan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2020-12-31 var fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår momenten bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-23. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar (en röst per lägenhet) varav 3 representerades via fullmakt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Benämning	Årskiftet	Årskiftet	Årskiftet	Årskiftet
	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Lägenheter, Bostadsrätt	4 727 kvm	4 727 kvm	4 727 kvm	4 276 kvm
Lägenheter, Hyresrätt	495 kvm	495 kvm	495 kvm	581 kvm
Lokaler och förråd	541 kvm	541 kvm	541 kvm	906 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 9 överlåtits under året.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2020	OVK
2020 - 2019	Fönsterbyte
2018 - 2017	Ombyggnation (ombildning av lokaler till lägenheter)
2016	Byte av fiberkonverters
2016	Installation av låssystem
2016	Garantibesiktning badrum/stambyte
2016	Montering av snöraskydd 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
	Relining samt nya serviser för el från transformatorstation
2012	
2011	Stambyte samt byte av elstigare
2011	Renovering av tvättstugan

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Alexander Dratos (Ordförande)	2020-01-01	2020-12-31
Matilda Björk	2020-01-01	2020-12-31
Anneli Halvarsson	2020-01-01	2020-12-31
Lars Roll	2020-06-24	2020-12-31
Samuel Cooley	2020-01-01	2020-06-23

Johan Wännman (suppleant)	2020-01-01	2020-12-31
Lars Roll (suppleant)	2020-01-01	2020-06-23

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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	2020-01-01	2020-12-31
Ann-Sofie Westermark	2020-06-24	2020-12-31
Malin Kennerberg	2020-01-01	2020-06-23

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 143 medlemmar. Under räkenskapsåret har 12 medlemmar tillkommit och 10 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 145 medlemmar.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Förra årets påbörjade fönsterutbyte har slutbesiktats av DanCon Besiktning AB och projektet är därmed färdigställt. Hela projektkostnaden om TSEK 4 846 (ink. moms) har således kostnadsförts i resultatet. Till följd av fönsterbytet har värmeförbrukningen minskat med -13,9 % (-4,5 % normaldagskorrigerat) vilket motsvarar 161 MWh (53 MWh normaldagskorrigerat). Under 2020 har värmekostnaden minskat med TSEK 112 jämfört med 2019.

Under året har styrelsen förhandlat om finansieringsvillkoren med Handelsbanken. Styrelsen har beslutat att binda samtliga lån fram till och med 2023-09-30 med en ränta om 0,55 % och 0 % amortering. Jämfört med tidigare villkor har snitträntan minskat med 0,2 % vilket motsvarar en minskad räntekostnad om cirka TSEK 65 per år.

Under året har Franska Bukten AB fått uppdraget att genomföra OVK:n. OVK:n genomfördes i slutet av oktober och resultatet har skickats till kommunen.

Per 2020-12-31 uppgick värdet på föreningens långsiktiga värdepappersinnehav till TSEK 8 961, en ökning om TSEK 224 (+2,6 %) jämfört med värdet 2019-12-31. På balansdagen är totalt 47 % av föreningens totala likvida medel placerade i långsiktiga värdepappersinnehav vilket är inom den investeringsram som beslutades av årsstämman 2019-05-27.

Under året har styrelsen bedömt att det fanns utrymme för föreningen att avstå från medlemsavgiften under oktober, november och december. Dessa avgiftsfria månader motsvarar cirka TSEK 658 i uteblivna intäkter.

Ekonomi

Vid räkenskapsårets slut uppgick den genomsnittliga årsavgiften för BRF-bostäderna till cirka 557 kr per kvm och år (exklusive rabatterna som erhöles under året). Inklusive de avgiftsfria månaderna uppgick den genomsnittliga årsavgiften för BRF-bostäderna till 418 kr per kvm.

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 1,75 % fr.o.m. 2021-04-01. Styrelsen har även givit Fastighetsägarna uppdraget att förhandla om hyrorna för 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 228	3 473	4 293	4 308	4 212
Resultat efter finansiella poster	-7 564	-1 233	-1 357	-2 896	-2 032
Soliditet (%)	77,7	77,5	78,9	75,1	72,5
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 710	6 741	6 781	7 507	7 706
Lån/kvm totalyta (kr)	5 504	6 102	6 138	6 609	6 720
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	418	522	711	773	818

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 492 576	40 686 171	1 500 000	-17 179 242	-1 232 882	121 266 623
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 232 882	1 232 882	0
Årets resultat					-7 563 634	-7 563 634
Belopp vid årets utgång	97 492 576	40 686 171	1 800 000	-18 712 124	-7 563 634	113 702 989

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-18 712 124
Årets resultat	-7 563 634
	-26 275 758

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-157 883
I ny räkning överföres	-26 417 875
	-26 275 758

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 228 221	3 473 371
Övriga rörelseintäkter		15 208	147 600
Summa rörelseintäkter		3 243 429	3 620 971
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 066 978	-3 076 414
Övriga externa kostnader	4	-39 943	-87 296
Personalkostnader och arvoden	5	-202 387	-202 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 260 944	-1 469 904
Summa rörelsekostnader		-10 570 252	-4 836 000
Rörelseresultat		-7 326 823	-1 215 029
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	220 815
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 569	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 380	-238 854
Summa finansiella poster		-236 811	-17 853
Resultat efter finansiella poster		-7 563 634	-1 232 882
Resultat före skatt		-7 563 634	-1 232 882
Årets resultat		-7 563 634	-1 232 882

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	128 112 567	130 267 311
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	106 200
Pågående nyanläggningar	9	0	4 310 625
Summa materiella anläggningstillgångar		128 112 567	134 684 136
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	8 220 815	8 220 815
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 220 815	8 220 815
Summa anläggningstillgångar		136 333 382	142 904 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 942	35 469
Övriga fordringar		602	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 179	164 188
Summa kortfristiga fordringar		164 723	199 767
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 883 769	13 431 288
Summa kassa och bank		9 883 769	13 431 288
Summa omsättningstillgångar		10 048 492	13 631 055
SUMMA TILLGÅNGAR		146 381 874	156 536 006

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 178 747	138 178 747
Fond för yttre underhåll		1 800 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		139 978 747	139 678 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 712 124	-17 179 242
Årets resultat		-7 563 634	-1 232 882
Summa fritt eget kapital		-26 275 758	-18 412 124
Summa eget kapital		113 702 989	121 266 623
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	31 720 000	0
Summa långfristiga skulder		31 720 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	31 862 500
Leverantörsskulder		267 408	2 794 422
Skatteskulder		71 935	7 109
Övriga skulder		2 233	17 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		617 309	587 681
Summa kortfristiga skulder		958 885	35 269 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 381 874	156 536 006

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	2-10,35%
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 ianspråktagande 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 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 980 683	2 468 313
Hyror	1 219 706	962 817
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	24 781	39 192
Övriga intäkter	3 050	3 050
	3 228 220	3 473 372

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	227 350	225 685
Städning	70 275	72 854
Tillsyn, besiktningar och kontroller	136 326	44 808
Trädgårdsskötsel	133 156	117 240
Snöröjning	40 550	81 520
Reparationer	108 905	128 254
El	162 971	175 977
Fjärrvärme	941 911	1 054 290
Vatten	157 259	150 750
Sophämtning	207 979	190 412
Försäkringspremier	137 904	117 364
Fastighetsavgift bostäder	171 480	165 240
Fastighetsskatt lokaler	17 760	17 760
Justering fastighetsavgift föregående år	47 253	21 392
Övriga förvaltningskostnader	1 398	158
Kabel-TV och Bredband	75 521	74 876
Förvaltningsarvode ekonomi	107 676	96 482
Fakturerade pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	35 324	45 232
Förvaltningsarvode teknik	102 888	92 925
Förvaltning utöver avtal	102 097	140 840
Juridiska åtgärder	55 426	7 529
Övriga externa tjänster	21 190	17 502
Planerat underhåll	157 883	37 325
Färdigställd ombyggnad	4 846 497	0
	8 066 979	3 076 415

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto och telefon	13 693	0
Konsultarvode	0	65 421
Revisionsarvode	26 250	21 875
	39 943	87 296

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvoden	154 001	154 000
Sociala kostnader	48 386	48 386
	202 387	202 386

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	1 569	186
	1 569	186

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 045 000	45 045 000
Mark	35 289 000	35 289 000
Ombyggnad	59 389 254	59 389 254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 723 254	139 723 254
Ingående avskrivningar	-9 455 943	-8 127 639
Årets avskrivningar	-2 154 744	-1 328 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 610 687	-9 455 943
Utgående redovisat värde	128 112 567	130 267 311
Taxeringsvärden byggnader	54 976 000	54 976 000
Taxeringsvärden mark	54 800 000	54 800 000
	109 776 000	109 776 000
Taxeringsvärden bostäder	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärden lokaler	1 776 000	1 776 000
	109 776 000	109 776 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 416 000	1 416 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 416 000	1 416 000
Ingående avskrivningar	-1 309 800	-1 168 200
Årets avskrivningar	-106 200	-141 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 416 000	-1 309 800
Utgående redovisat värde	0	106 200

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 310 625	33 057 613
Inköp	535 872	4 310 625
Färdigställd ombyggnad	-4 846 497	-33 057 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 310 625
Utgående redovisat värde	0	4 310 625

Not 10 Andra långfristiga värdepapper

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken fond Multi A 25 A1 SEK	8 220 815	8 220 815
	8 220 815	8 220 815

Marknadsvärde 2020-12-31: 8 961 634,49

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	0,55	2023-09-30	13 100 000	13 100 000
Stadshypotek	0,55	2023-09-30	9 310 000	9 381 250
Stadshypotek	0,55	2023-09-30	9 310 000	9 381 250
			31 720 000	31 862 500
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Varav obelånade	0	0
	52 000 000	52 000 000

Stockholm 2021-05-05



Alexander Dratos
Ordförande



Matilda Björk
Styrelseledamot



Anneli Halvarsson
Styrelseledamot



Lars Anders Roll
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25



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 2020.

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 2020-12-31 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 de 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. 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 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 Knypplerskan 4 för räkenskapsåret 2020 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 *Revisorers 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 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 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 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 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 25 maj 2021


Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor