

Årsredovisning för
Brf Mäster Knut
769612-8136
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mäster Knut, 769612-8136, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Daniel Moacir Lundberg	Ordförande	2020
Witold Preobrazenski	Ledamot	2020
Arvid Greifeneder	Ledamot	2020
Fredrik Dahlqvist	Ledamot	2020
Max Öste	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Eje Berg	Suppleant	2020
Ola Nielsen	Suppleant	2020
Petter Mellander	Suppleant	2020
Rakel Bobeck	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Ida Ivarsson		2020
Göran Hjalmarsson		2020
Johanna Stenstorp		2020
Hannes Haak		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Daniel Lundberg, Witold Preobrazenski och Max Öste.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Valnöten 3 och Valnöten 4 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 37 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1932. Fastigheternas adresser är S:t Knuts väg 7 och 9 samt Mäster Danielsgatan 2.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
11	14	1	9	2

Total tomtarea:	1236 kvm
Total bostadsarea:	2514 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2334 kvm
- varav hyresrättsarea:	180 kvm
Total lokalarea:	325 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Spoonery AB	174 kvm	2022-12-31
Saiko AB	90 kvm	2021-09-30
Salong Mäster	36 kvm	2020-09-30
Intercoiffure E.& R. AB	25 kvm	2021-06-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem AB	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Rentokil	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 695 kr och planerat underhåll för 579 204 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-24 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 482 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 170 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 53 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna sänktes med 4 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 297	2 318	2 291	2 264
Resultat efter finansiella poster	-151	-101	-209	-211
Förändring av underhållsfond	-97	50	183	-180
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	306	209	151	329
Soliditet %	57	57	57	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	676	690	713	709
Driftskostnad, kr / kvm	321	299	297	291
Ränta, kr / kvm	137	166	206	207
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	163	231	85
Lån, kr / kvm	7 478	7 618	8 112	8 207
Snittränta (%)	1,84	2,18	2,54	2,53

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 315 657	901 764	-3 893 026	-101 031
Disposition enligt föreningsstämma			-101 031	101 031
Avsättning till underhållsfond		482 000	-482 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-579 204	579 204	
Årets resultat				-150 707
Vid årets slut	32 315 657	804 560	-3 896 853	-150 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 994 057
Årets resultat före fondförändring	-150 707
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-482 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	579 204
Summa över/underskott	-4 047 560

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 047 560**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 285 381	2 307 216
Övriga rörelseintäkter	3	11 171	10 808
Summa rörelseintäkter		<u>2 296 552</u>	<u>2 318 024</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 516 100	-1 417 176
Övriga externa kostnader	7	-120 230	-120 261
Personalkostnader	8	-66 019	-56 433
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-359 500	-359 500
Summa rörelsekostnader		<u>-2 061 849</u>	<u>-1 953 370</u>
Rörelseresultat		<u>234 703</u>	<u>364 654</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 600	4 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 010	-470 493
Summa finansiella poster		<u>-385 410</u>	<u>-465 685</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-150 707</u>	<u>-101 031</u>
Årets resultat		<u>-150 707</u>	<u>-101 031</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	49 169 354	49 528 854
Summa materiella anläggningstillgångar		49 169 354	49 528 854
Summa anläggningstillgångar		49 169 354	49 528 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 657	-
Övriga fordringar		2 633	2 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 861	32 592
Summa kortfristiga fordringar		66 151	35 228
Kassa och bank	12	1 492 674	1 675 399
Summa omsättningstillgångar		1 558 825	1 710 627
SUMMA TILLGÅNGAR		50 728 179	51 239 481

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 315 657	32 315 657
Underhållsfond		804 560	901 764
Summa bundet eget kapital		33 120 217	33 217 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 896 853	-3 893 026
Årets resultat		-150 707	-101 031
Summa fritt eget kapital		-4 047 560	-3 994 057
Summa eget kapital		29 072 657	29 223 364
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	8 103 500	21 116 488
Summa långfristiga skulder		8 103 500	21 116 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	13 126 238	510 000
Leverantörsskulder		58 497	68 833
Skatteskulder		8 151	6 905
Övriga skulder		29 409	19 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	329 727	294 843
Summa kortfristiga skulder		13 552 022	899 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 728 179	51 239 481

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 703	364 654
Avskrivningar	359 500	359 500
	594 203	724 154
Erhållen ränta	4 600	4 808
Erlagd ränta	-390 010	-470 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	208 793	258 469
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-30 923	1 697
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	36 155	-93 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 025	166 485
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-396 750	-510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 750	-510 000
Årets kassaflöde	-182 725	-343 515
Likvida medel vid årets början	1 675 399	2 018 914
Likvida medel vid årets slut	1 492 674	1 675 399

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader inklusive standarförbättringar 15-120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 577 772	1 610 928
Hyor bostäder	163 272	163 272
Hyor lokaler	544 337	533 016
Summa	2 285 381	2 307 216

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	2 040	2 040
Överlåtelseavgifter	3 489	4 516
Övriga intäkter	5 648	4 252
Summa	11 177	10 808

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 442	4 130
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 314
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	19 357
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 388
VA & sanitet, installationer	1 425	5 192
Värme, installationer	2 243	794
Ventilation, installationer	2 892	3 641
El, installationer	-	531
Hiss	913	106 825
Huskropp	11 779	2 900
Skadedjur	-	5 507
Övrigt	1	1 501
Summa	24 695	157 080

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	40 000	-
Värme, installationer	365 169	-
Huskropp, fönster	174 035	411 917
Summa	579 204	411 917

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	91 219	83 209
Teknisk förvaltning	44 167	44 495
Besiktningskostnader	50 174	710
Snöröjning	3 037	2 684
Serviceavtal	12 395	13 460
Förbrukningsinventarier	-	690
Förbrukningsmaterial	3 583	7 520
El	95 266	93 904
Uppvärmning	344 557	397 349
Vatten och avlopp	95 010	89 443
Avfallshantering	63 087	47 930
Försäkringar	34 413	31 702
Systematiskt brandskyddsarbete	15 819	-
Kabel-TV	32 826	35 083
Bredband	24 619	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 876	-
Ersättningar till hyresgäster	153	-
Summa	912 201	848 179

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	639
Tele och post	2 213	2 168
Förvaltningskostnader	97 840	87 608
Revision	13 170	13 113
Jurist- och advokatkostnader	-	10 000
Bankkostnader	1 034	883
IT-tjänster	1 281	1 151
Övriga externa tjänster	2 993	3 375
Övriga externa kostnader	1 700	1 323
Summa	120 230	120 261

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	51 495	43 896
Övriga arvoden	999	-
Summa	52 494	43 896
Sociala avgifter	13 525	12 537
Summa	66 019	56 433

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	359 500	359 500
Summa	359 500	359 500

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	33 095 969	33 095 969
-Mark	19 458 000	19 458 000
	<u>52 553 969</u>	<u>52 553 969</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>52 553 969</u>	<u>52 553 969</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 025 115	-2 665 615
	<u>-3 025 115</u>	<u>-2 665 615</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-359 500	-359 500
	<u>-359 500</u>	<u>-359 500</u>
	<u>-3 384 615</u>	<u>-3 025 115</u>
Utgående avskrivningar		
Redovisat värde	49 169 354	49 528 854
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 711 354	30 070 854
Mark	19 458 000	19 458 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 800 000	26 800 000
Lokaler	4 027 000	3 374 000
	<u>36 827 000</u>	<u>30 174 000</u>
Totalt taxeringsvärde	36 827 000	30 174 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 023 000</i>	<i>18 238 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	45 861	32 592
Summa	45 861	32 592

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	234 125	262 018
Placeringskonto Handelsbanken	-	159 140
Placeringskonto SBAB	1 258 548	1 254 241
Summa	1 492 674	1 675 399

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 126 238	510 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 103 500	2 040 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	19 076 488
Summa	21 229 738	21 626 488

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	21 229 738	21 626 488
Summa	21 229 738	21 626 488

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,12 %	2023-03-28	4 685 000	-	-87 750	4 597 250
SEB	1,13 %	2020-03-28	1 200 690	-	-6 000	1 194 690
SEB	1,05 %	2020-06-28	6 600 798	-	-32 000	6 568 798
SEB	1,27 %	2024-03-28	3 710 000	-	-58 000	3 652 000
SEB	3,53 %	2020-04-28	5 430 000	-	-213 000	5 217 000
Summa			21 626 488	-	-396 750	21 229 738

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 736	59 795
Upplupna räntekostnader	2 024	6 013
Förutbetalda intäkter	179 456	149 216
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna driftskostnader	70 511	65 819
Summa	329 727	294 843

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	24 100 000	24 100 000
Summa ställda säkerheter	24 100 000	24 100 000

Underskrifter

Malmö, 2020 - 05 - 24



Daniel Moacir Lundberg
Styrelseordförande

Witold Preobrazenski



Arvid Greifeneder

Fredrik Dahlqvist



Max Öste



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 11
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mäster Knut, org. nr 769612-8136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mäster Knut för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Mäster Knut för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 11/6-20

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor