

Årsredovisning för
Brf Mäster Knut
769612-8136
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 kommun, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Daniel Moacir Lundberg	Ordförande	2019
Witold Preobrazenski	Ledamot	2019
Hannes Stigsson Haak	Ledamot	2019
Arvid Greifeneder	Ledamot	2019
Fredrik Dahlqvist	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Ola Nielsen	Suppleant	2019
-------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
---------	----------------------	------

Valberedning

Ida Ivarsson	Sammanställande	2019
Sara Skjutare		2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet. Firman tecknas av två i förening av Daniel Moacir Lundberg, Witold Preobrazenski samt Hannes Stigsson Haak.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Valnöten 3 och Valnöten 4 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 37 lägenheter och fyra (4) lokaler. Byggnaderna är uppförda 1932 och de är belägna på Sankt Knuts väg 7-8 samt Mäster Danielsgatan 2 i Malmö.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och två (2) lägenheter samt fyra (4) lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 RoK	2 RoK	2,5 RoK	3 RoK	4 RoK
11 st	14 st	1 st	9 st	2 st

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

* Föreningen har upplåtit vinden och det har därmed tillkommit 110 kvm under 2018.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Comhem	Kabel-TV
E.On	Elavtal avseende volym
E.On	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Rentokil	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Primo Hiss	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 157 080 kr och planerat underhåll för 411 917 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 462 000 kronor 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 163 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster och tak.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2018, samt extra föreningsstämma 16 oktober 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har fyra (4) överlåtelse av bostadsrätter skett (2017 skedde fem överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.
Sex tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Sju avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 52 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 den 1 juli 2018 då avgifterna anpassades till nya andelstal.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 318	2 291	2 264	2 256
Resultat efter finansiella poster	-101	-209	-211	141
Förändring av underhållsfond	50	183	-180	284
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	209	151	329	217
Soliditet %	57	57	56	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	690	713	709	709
Driftskostnad, kr / kvm	299	297	291	278
Ränta, kr / kvm	166	206	207	251
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	163	231	85	104
Lån, kr / kvm	7 618	8 112	8 207	8 452
Snittränta (%)	2,18	2,54	2,53	3,06

Bostadsrättsarean har under 2018 utökats med 110 kvm vilket i sin tur påverkat nyckeltalen positivt under 2018.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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	851 681	-3 633 491	-209 453
Disposition enligt föreningsstämma			-209 453	209 453
Avsättning till underhållsfond		462 000	-462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-411 917	411 918	
Årets resultat				-101 031
Vid årets slut	32 315 657	901 764	-3 893 026	-101 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 842 944
Årets resultat före fondförändring	-101 031
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-462 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	411 918
Summa över/underskott	-3 994 057

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 994 057**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 307 216	2 273 664
Övriga rörelseintäkter	3	10 808	17 645
Summa rörelseintäkter		2 318 024	2 291 309
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 417 176	-1 348 543
Övriga externa kostnader	7	-120 261	-175 724
Personalkostnader	8	-56 433	-60 874
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-359 500	-359 502
Summa rörelsekostnader		-1 953 370	-1 944 643
Rörelseresultat		364 654	346 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 808	5 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 493	-561 852
Summa finansiella poster		-465 685	-556 119
Resultat efter finansiella poster		-101 031	-209 453
Årets resultat		-101 031	-209 453

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	49 528 854	49 888 354
Summa materiella anläggningstillgångar		49 528 854	49 888 354
Summa anläggningstillgångar		49 528 854	49 888 354
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	5 169
Övriga fordringar		2 636	2 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 592	29 128
Summa kortfristiga fordringar		35 228	36 926
Kassa och bank	12	1 675 399	2 018 914
Summa omsättningstillgångar		1 710 627	2 055 840
SUMMA TILLGÅNGAR		51 239 481	51 944 194

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 315 657	32 315 657
Underhållsfond		901 764	851 681
Summa bundet eget kapital		33 217 421	33 167 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 893 026	-3 633 491
Årets resultat		-101 031	-209 453
Summa fritt eget kapital		-3 994 057	-3 842 944
Summa eget kapital		29 223 364	29 324 394
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	21 116 488	21 876 488
Summa långfristiga skulder		21 116 488	21 876 488
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	510 000	260 000
Leverantörsskulder		68 833	148 083
Skatteskulder		6 905	8 879
Övriga skulder		19 048	6 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	294 843	320 000
Summa kortfristiga skulder		899 629	743 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 239 481	51 944 194

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	364 654	346 666
Avskrivningar	359 500	359 502
	724 154	706 168
Erhållen ränta	4 808	5 733
Erlagd ränta	-470 493	-561 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	258 469	150 049
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 697	-15 818
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-93 681	-34 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 485	99 838
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	201 499
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	201 499
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-510 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-510 000	-260 000
Årets kassaflöde	-343 515	41 337
Likvida medel vid årets början	2 018 914	1 977 577
Likvida medel vid årets slut	1 675 399	2 018 914

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter

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 standardförbättringar 15-120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 610 928	1 586 052
Hyror bostäder	163 272	163 272
Hyror lokaler	533 016	524 340
Summa	2 307 216	2 273 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	2 040	2 040
Överlåtelseavgifter	4 516	6 683
Övriga intäkter	4 254	8 928
Summa	10 810	17 651

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	-	3 840
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 130	17 978
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 314	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 357	12 038
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 388	-
VA & sanitet, installationer	5 192	14 141
Värme, installationer	794	4 058
Ventilation, installationer	3 641	19 228
El, installationer	531	6 434
Hiss	106 825	3 988
Övriga installationer	-	4 352
Huskropp	2 900	-
Vattenskador	-	4 257
Skadedjur	5 507	-
Övrigt	1 501	-
Summa	157 080	90 314

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	110 547
Huskropp, fönster	411 917	337 455
Summa	411 917	448 002

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	83 209	82 395
Teknisk förvaltning	42 940	42 123
Fastighetsförvaltning utöver avtal	1 556	-
Städning	-	2 563
Besiktningskostnader	710	-
Snöröjning	2 684	2 834
Serviceavtal	13 460	17 062
Förbrukningsinventarier	690	-
Förbrukningsmaterial	7 520	6 147
El	93 904	78 709
Uppvärmning	397 348	367 940
Vatten och avlopp	89 443	94 390
Avfallshantering	47 930	56 991
Försäkringar	31 702	24 378
Kabel-TV	35 083	34 695
Summa	848 179	810 227

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	639	450
Tele och post	2 168	2 311
Ekonomisk förvaltning	79 170	78 261
Övriga förvaltningskostnader	8 438	13 899
Revision	13 113	13 494
Jurist- och advokatkostnader	10 000	1 834
Bankkostnader	883	-
IT-tjänster	1 151	1 148
Övriga externa tjänster	3 375	62 491
Övriga externa kostnader	1 324	1 836
Summa	120 261	175 724

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	43 896	46 798
Summa	43 896	46 798
Sociala avgifter	12 537	14 076
Summa	56 433	60 874

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	359 500	359 502
Summa	359 500	359 502

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	33 095 969	33 095 969
-Mark	19 458 000	19 458 000
	52 553 969	52 553 969
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	52 553 969	52 553 969
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 665 615	-2 306 113
	-2 665 615	-2 306 113
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-359 500	-359 502
	-359 500	-359 502
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 025 115	-2 665 615
Redovisat värde	49 528 854	49 888 354
<i>Varav</i>		
Byggnader	30 070 854	30 430 354
Mark	19 458 000	19 458 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 800 000	26 800 000
Lokaler	3 374 000	3 374 000
Totalt taxeringsvärde	30 174 000	30 174 000
<i>Varav byggnader</i>	18 238 000	18 238 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	32 592	29 128
Summa	32 592	29 128

R

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	723
Transaktionskonto Handelsbanken	262 018	509 496
Placeringskonto Handelsbanken	159 140	159 140
Placeringskonto SBAB	1 254 241	1 349 555
Summa	1 675 399	2 018 914

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	510 000	260 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 040 000	1 040 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	19 076 488	20 836 488
Summa	21 626 488	22 136 488

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	21 626 488	22 136 488
Summa	21 626 488	22 136 488

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,95%	2019-02-28	3 768 000		58 000	3 710 000
SEB	3,02%	2019-03-28	4 886 000		201 000	4 685 000
SEB	1,13%	2020-03-28	1 206 690		6 000	1 200 690
SEB	3,53%	2020-04-28	5 643 000		213 000	5 430 000
SEB	1,05%	2020-06-28	6 632 798		32 000	6 600 798
Summa			22 136 488	-	510 000	21 626 488

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 795	60 874
Upplupna räntekostnader	6 013	6 328
Förutbetalda intäkter	149 216	170 143
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna driftskostnader	65 819	68 655
Summa	294 843	320 000

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	24 100 000	24 100 000
Summa ställda säkerheter	24 100 000	24 100 000

Eventalförpliktelser

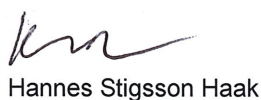
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Malmö 2019 - 05-11

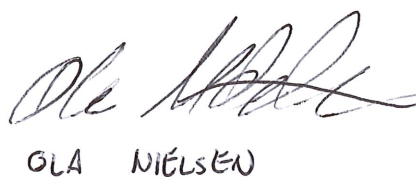

Daniel Moacir Lundberg


Witold Preobrazenski


Hannes Stigsson Haak

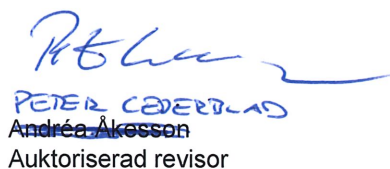

Arvid Greifeheder


Fredrik Dahlqvist


OLA NIELSEN

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05-21

KPMG AB


PETER CEDERTBLAD
Andréa Åkesson
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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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 revisionsssed 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. Risker 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 2018 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 försumelse 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.

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 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 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 21 maj 2019

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor