

Bostadsrättsföreningen Mäster Knut

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Mäster Knut
769612-8136
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Petter Mellander	Ordförande	2021
Arvid Greifeneder	Ledamot	2021
Jaana Jelacic	Ledamot	2021
Lisa Aulin	Ledamot	2021
Sara Fahlsten	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Beatrice Plathner	Suppleant	2021
Elin Kinning	Suppleant	2021
Max Öste	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Ida Ivarsson		
Lisa Aulin		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

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 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
10	14	1	10	2

Total tomtarea:	1236 kvm
Total bostadsarea:	2514 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2420 kvm
- varav hyresrättsarea:	94 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	2023-09-30
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	Skadedyrsbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 274 741 kr och planerat underhåll för 253 550 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 Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 491 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 173 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020, samt extra föreningsstämma under hösten 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 uppevade många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelser).

Under 2020 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde inga upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 50 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

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 352	2 297	2 318	2 291
Resultat efter finansiella poster	44	-151	-101	-209
Förändring av underhållsfond	237	-97	50	183
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	166	306	209	151
Soliditet %	58	57	57	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	651	676	690	713
Driftskostnad, kr / kvm	321	321	299	297
Ränta, kr / kvm	91	137	166	206
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	173	170	163	231
Lån, kr / kvm	7 396	7 478	7 618	8 112
Snittränta (%)	1,23	1,84	2,18	2,54

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	804 560	-3 896 853	-150 707
Disposition enligt föreningsstämma			-150 707	150 707
Avsättning till underhållsfond		491 000	-491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-253 550	253 550	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	352 000			
Årets resultat				44 384
Vid årets slut	32 667 657	1 042 010	-4 285 010	44 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 047 560
Årets resultat före fondförändring	44 384
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	253 550
Summa över/underskott	-4 240 626

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 240 626
----------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 246 644	2 285 381
Övriga rörelseintäkter	3	104 892	11 171
Summa rörelseintäkter		2 351 536	2 296 552
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 440 555	-1 516 100
Övriga externa kostnader	7	-181 006	-120 230
Personalkostnader	8	-71 511	-66 019
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-359 501	-359 500
Summa rörelsekostnader		-2 052 573	-2 061 849
Rörelseresultat		298 963	234 703
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 467	4 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 046	-390 010
Summa finansiella poster		-254 579	-385 410
Resultat efter finansiella poster		44 384	-150 707
Årets resultat		44 384	-150 707

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	48 809 854	49 169 354
Summa materiella anläggningstillgångar		48 809 854	49 169 354
Summa anläggningstillgångar		48 809 854	49 169 354
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	17 657
Övriga fordringar		2 637	2 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 246	45 861
Summa kortfristiga fordringar		57 883	66 151
Kassa och bank	12	2 040 663	1 492 674
Summa omsättningstillgångar		2 098 546	1 558 825
SUMMA TILLGÅNGAR		50 908 400	50 728 179

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 667 657	32 315 657
Underhållsfond		1 042 010	804 560
Summa bundet eget kapital		33 709 667	33 120 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 285 010	-3 896 853
Årets resultat		44 384	-150 707
Summa fritt eget kapital		-4 240 626	-4 047 560
Summa eget kapital		29 469 041	29 072 657
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	20 997 488	8 103 500
Summa långfristiga skulder		20 997 488	8 103 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	13 126 238
Leverantörsskulder		78 233	58 497
Skatteskulder		10 670	8 151
Övriga skulder		21 437	29 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	331 531	329 727
Summa kortfristiga skulder		441 871	13 552 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 908 400	50 728 179

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	298 963	234 703
Avskrivningar	359 501	359 500
	658 464	594 203
Erhållen ränta	4 467	4 600
Erlagd ränta	-259 048	-390 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	403 883	208 793
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	8 269	-30 923
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	16 087	36 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 239	214 025
Årets upplåtna lägenheter, handpenning	352 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	352 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 319 440	-
Amortering av låneskulder	-6 551 690	-396 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232 250	-396 750
Årets kassaflöde	547 989	-182 725
Likvida medel vid årets början	1 492 674	1 675 399
Likvida medel vid årets slut	2 040 663	1 492 674

- (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 BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFARs allmänna råd (BFAR 2020:1).

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 576 115	1 577 772
Hyror bostäder	146 973	163 272
Hyror lokaler	523 556	544 337
Summa	2 246 644	2 285 381

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	71 624	2 040
Överlåtelseavgifter	8 241	3 489
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 597	-
Övriga intäkter	5 430	5 648
Summa	104 892	11 177

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	14 219	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 439	5 442
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 024	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 950	-
VA & sanitet, installationer	19 251	1 425
Värme, installationer	25 382	2 243
Ventilation, installationer	-	2 892
Hiss	5 447	913
Huskropp	34 111	11 779
Vattenskador	140 917	-
Summa	274 741	24 695

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	8 194	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	102 773	40 000
VA & sanitet, installationer	49 441	-
Värme, installationer	-	365 169
Huskropp, tak	61 069	-
Huskropp, fasader	32 073	-
Huskropp, fönster	-	174 035
Summa	253 550	579 204

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	93 143	91 219
Teknisk förvaltning	49 593	44 167
Besiktningsskostnader	13 206	50 174
Snöröjning	1 156	3 037
Serviceavtal	13 648	12 395
Förbrukningsmaterial	4 251	3 583
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 359	-
El	80 320	95 266
Uppvärmning	353 848	344 557
Vatten och avlopp	117 288	95 010
Avfallshantering	45 514	63 087
Försäkringar	34 644	34 413
Systematiskt brandskyddsarbete	3 731	15 819
Kabel-TV	24 427	32 826
Bredband	73 260	24 619
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 876	1 876
Ersättningar till hyresgäster	-	153
Summa	912 264	912 201

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 394	-
Tele och post	2 506	2 213
Förvaltningskostnader	100 321	97 840
Revision	14 857	13 170
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	36 683	-
Bankkostnader	1 317	1 034
IT-tjänster	1 287	1 281
Övriga externa tjänster	21 640	2 993
Övriga externa kostnader	1 000	1 700
Summa	181 006	120 230

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	56 291	51 495
Övriga arvoden	-	999
Summa	56 291	52 494
Sociala avgifter	15 220	13 525
Summa	71 511	66 019

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	359 501	359 500
Summa	359 501	359 500

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-3 384 615	-3 025 115
	-3 384 615	-3 025 115
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-359 501	-359 500
	-359 501	-359 500
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 744 116	-3 384 615
Redovisat värde	48 809 854	49 169 354
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 351 854	29 711 354
Mark	19 458 000	19 458 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	4 027 000	4 027 000
Totalt taxeringsvärde	36 827 000	36 827 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 023 000</i>	<i>21 023 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	55 246	45 861
Summa	55 246	45 861

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	778 339	234 125
Placeringskonto SBAB	1 262 324	1 258 548
Summa	2 040 663	1 492 674

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	13 126 238
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 997 488	8 103 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	20 997 488	21 229 738

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	20 997 488	21 229 738
Summa	20 997 488	21 229 738

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	-	Lånet löst	1 194 690	-	-1 194 690	-
SEB	-	Lånet löst	5 217 000	-	-5 217 000	-
SEB	1,12 %	2023-03-28	4 597 250	-	-50 000	4 547 250
SEB	0,83%	2023-04-28	-	6 319 440	-	6 319 440
SEB	1,27 %	2024-03-28	3 652 000	-	-58 000	3 594 000
SEB	0,81 %	2025-06-28	6 568 798	-	-32 000	6 536 798
Summa			21 229 738	6 319 440	-6 551 690	20 997 488

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 726	63 735
Upplupna räntekostnader	1 122	2 024
Förutbetalda intäkter	147 981	179 456
Upplupna revisionsarvoden	14 750	14 000
Upplupna driftskostnader	98 952	70 512
Summa	331 531	329 727

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 100 000	24 100 000
Summa ställda säkerheter	24 100 000	24 100 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - -

Petter Mellander
Styrelseordförande

Arvid Greifeneder

Jaana Jelacic

Lisa Aulin

Sara Fahlsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

MELLANDER PETTER

cdc397e0-b664-441b-8192-a8fef719fc8c - 2021-04-28 18:38:16 UTC +03:00
BankID - b994dcea-5cbd-4d2c-828f-90d985bcd785 - SE

GREIFENEDER ARVID

aa2a5809-4442-45b0-bdac-66759b1a05dc - 2021-04-28 18:39:32 UTC +03:00
BankID - 8a6c2ae2-df43-45ce-b843-f14ee98aa81a - SE

JELACIC JAANA

a353558d-fe98-460a-9805-7c163f113bfa - 2021-05-03 16:48:24 UTC +03:00
BankID - 8d415580-7e24-4a81-8d60-b631ef05a947 - SE

AULIN LISA

b6a263d9-4d04-432c-a565-8c5895bbe76b - 2021-05-03 18:27:04 UTC +03:00
BankID - 5f306920-07e0-4f9f-90df-fdac23df30e2 - SE

JOSEFINA FAHLSTEN SARA

161143f5-3fd4-4339-970a-c397273b32b2 - 2021-05-03 20:26:35 UTC +03:00
BankID - 92321827-6a60-4118-8c11-288776753918 - SE

CEDERBLAD PETER

8eb27e27-1c31-4b68-af4a-53a7af1e386b - 2021-05-04 09:56:58 UTC +03:00
BankID - bae6db8a-a222-4b3a-8a91-3f487160901b - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mäster Knut för år 2020.

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 2020 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 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

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. 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 Bostadsrättsföreningen Mäster Knut för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 stadgama.

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 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 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

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

CEDERBLAD PETER

e339600b-94bf-4896-b975-98400907e1bd - 2021-05-07 09:06:43 UTC +03:00

BankID - df6060d6-f2b4-4dcf-b575-8c4cb1bdfe31 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

