

# Brf Mäster Knut

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Mäster Knut**  
769612-8136  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mäster Knut, 769612-8136, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### 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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Valnöten ga:1 med ändamål att förvalta gemensam gårdsanläggning.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Carl Tedeland	Ordförande	2024
Linnéa Karlsson	Ledamot	2024
Carl Wiking	Ledamot	2024
Ofelia Wallmo	Ledamot	2024
Mikael Lilja	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Jens Henricson	Suppleant	2024
Christian Thomasson	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Daniel Lundberg  
Lisa Aulin  
Maja Zederfeldt

#### 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:	1 236 kvm
Total bostadsarea:	2 514 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 420 kvm
- varav hyresrättsarea:	94 kvm
Total lokalarea:	325 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Spoonery AB	174 kvm	2025-12-31
Saiko AB	90 kvm	2025-09-30
Salong Mäster	36 kvm	2026-09-30
Kimia Haghighi	25 kvm	Uppsagd per 2024-03-13

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-24.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sydsverige Entreprenad	Teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Rentokil	Skadedjursbekämpning
Primo Hiss	Serviceavtal hiss
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Systematiskt brandskyddsarbete
Ragn-Sells	Avfallshantering sorterat

## **Underhåll och reparationer**

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 118 572 kr och planerat underhåll för 341 724 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 2023-03-23 av Sustend och löper i 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 818 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 288 kr per kvm.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 51 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 51 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 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	2 501	2 420	2 318	2 352
Resultat efter finansiella poster	-80	-1 513	-1 268	44
Förändring av underhållsfond	476	-	-1 042	237
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-200	-1 153	134	166
Sparande, kr / kvm	219	275	274	232
Soliditet (%)	62	59	60	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	723	703	700	700
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	70	70	73	72
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	694	673	671	651
Bostadshyra, kr / kvm	960	960	947	889
Lokalhyra, kr / kvm	1 823	1 653	1 568	1 484
Driftskostnad, kr / kvm	388	373	385	321
Energikostnad, kr / kvm	242	220	216	194
Ränta, kr / kvm	134	70	71	91
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	288	180	176	173
Lån, kr / kvm	6 315	7 279	7 329	7 396
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 408	8 539	8 598	8 677
Räntekänslighet (%)	10	12	13	13
Snittränta (%)	2,12	0,97	0,97	1,23

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>36 286 138</b>	-	<b>-4 466 401</b>	<b>-1 512 956</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 512 956	1 512 956
Avsättning till underhållsfond		818 000	-818 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-341 724	341 724	
Årets resultat				-80 029
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 286 138</b>	<b>476 276</b>	<b>-6 455 633</b>	<b>-80 029</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 979 357
Årets resultat före fondförändring	-80 029
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-818 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	341 724
<b>Summa över/underskott</b>	<b>-6 535 662</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-6 535 662</b>
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 394 054	2 293 300
Övriga rörelseintäkter	3	106 658	126 847
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 500 712</b>	<b>2 420 147</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 563 148	-3 106 871
Övriga externa kostnader	7	-174 678	-178 864
Personalkostnader	8	-119 578	-90 170
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-359 502	-359 499
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 216 906</b>	<b>-3 735 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>283 806</b>	<b>-1 315 257</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 955	2 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 790	-199 811
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-363 835</b>	<b>-197 699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-80 029</b>	<b>-1 512 956</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-80 029</b>	<b>-1 512 956</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	47 731 351	48 090 853
Summa materiella anläggningstillgångar		47 731 351	48 090 853
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 731 351	48 090 853
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		45 545	15 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 332	64 595
Summa kortfristiga fordringar		115 877	80 218
<b>Kassa och bank</b>	12	936 655	3 471 535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 052 532	3 551 753
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		48 783 883	51 642 606

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		36 286 138	36 286 138
Underhållsfond		476 276	-
Summa bundet eget kapital		36 762 414	36 286 138
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 455 633	-4 466 401
Årets resultat		-80 029	-1 512 956
Summa fritt eget kapital		-6 535 662	-5 979 357
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 226 752</b>	<b>30 306 781</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	6 440 798	9 883 298
Summa långfristiga skulder		6 440 798	9 883 298
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	11 486 690	10 781 690
Leverantörsskulder		165 001	335 074
Skatteskulder		3 095	510
Övriga skulder		20 665	20 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	440 882	314 632
Summa kortfristiga skulder		12 116 333	11 452 527
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 783 883</b>	<b>51 642 606</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	283 806	-1 315 257
Avskrivningar	359 503	359 499
	<b>643 309</b>	<b>-955 758</b>
Erhållen ränta	15 955	2 112
Erlagd ränta	-379 790	-199 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>279 474</b>	<b>-1 153 456</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-35 659	-1 450
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-41 195	166 754
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>202 620</b>	<b>-988 152</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 141 690	-
Amortering av låneskulder	-10 879 190	-142 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 737 500</b>	<b>-142 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 534 880</b>	<b>-1 130 652</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 471 535</b>	<b>4 602 187</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>936 655</b>	<b>3 471 535</b>

(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).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 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 standarförbättringar	15-120 år
--	-----------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 678 584	1 629 672
Hyror bostäder	90 228	90 228
Hyror lokaler	625 242	573 400
<b>Summa</b>	<b>2 394 054</b>	<b>2 293 300</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	74 281	74 281
Vatten och energi	2 637	-
Överlåtelseavgifter	3 939	11 972
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	3 719
Övriga intäkter	25 801	36 875
<b>Summa</b>	<b>106 658</b>	<b>126 847</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	5 975
Lokaler	55 161	44 260
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 106	14 997
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 162	25 760
VA & sanitet, installationer	14 617	9 740
Värme, installationer	3 176	1 178
Ventilation, installationer	5 727	-
Hiss	-	8 438
Huskropp	9 623	2 252
<b>Summa</b>	<b>118 572</b>	<b>112 600</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	8 790
VA & sanitet, installationer	290 304	1 925 151
Markytor	51 420	-
<b>Summa</b>	<b>341 724</b>	<b>1 933 941</b>



**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	97 013	94 423
Teknisk förvaltning	52 517	48 141
Besiktningkostnader	-	913
Snöröjning	20 189	13 948
Serviceavtal	26 468	20 269
Förbrukningsmaterial	1 332	4 039
El	95 756	126 368
Uppvärmning	455 295	397 183
Vatten och avlopp	135 292	102 045
Avfallshantering	59 066	51 416
Försäkringar	44 706	38 260
Systematiskt brandskyddsarbete	5 881	64 561
Kabel-TV	28 126	25 506
Bredband	81 211	73 258
<b>Summa</b>	<b>1 102 852</b>	<b>1 060 330</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	-1
Tele och post	2 751	2 667
Förvaltningskostnader	108 663	108 712
Revision	17 689	17 184
Jurist- och advokatkostnader	-	14 706
Bankkostnader	550	1 739
IT-tjänster	1 721	3 682
Övriga externa tjänster	42 504	-
Övriga externa kostnader	800	30 175
<b>Summa</b>	<b>174 678</b>	<b>178 864</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	90 990	67 484
Utbildning	-	2 738
<b>Summa</b>	<b>90 990</b>	<b>70 222</b>
Sociala avgifter	28 588	19 948
<b>Summa</b>	<b>119 578</b>	<b>90 170</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	359 502	359 499
<b>Summa</b>	<b>359 502</b>	<b>359 499</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>52 553 969</b>	<b>52 553 969</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 463 116	-4 103 617
	<u>-4 463 116</u>	<u>-4 103 617</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-359 502	-359 499
	<u>-359 502</u>	<u>-359 499</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 822 618</b>	<b>-4 463 116</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 731 351</b>	<b>48 090 853</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	28 273 351	28 632 853
Mark	19 458 000	19 458 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	3 822 000	3 822 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 822 000</b>	<b>43 822 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 774 000</i>	<i>25 774 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	70 332	64 595
<b>Summa</b>	<b>70 332</b>	<b>64 595</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	933 729	3 468 684
Placeringskonto SBAB	2 926	2 851
<b>Summa</b>	<b>936 655</b>	<b>3 471 535</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 526 690	10 781 690
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 400 798	9 883 298
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 927 488</b>	<b>20 664 988</b>



**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	17 927 488	20 664 988
<b>Summa</b>	<b>17 927 488</b>	<b>20 664 988</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,12 %	Löst	4 459 750	-	-4 459 750	-
SEB	4,58 %	2024-08-28	-	1 934 750	-37 500	1 897 250
SEB	0,83 %	Löst	6 231 940	-	-6 231 940	-
SEB	1,27 %	2024-03-28	3 492 500	-	-72 500	3 420 000
SEB	0,81 %	2025-06-28	6 480 798	-	-40 000	6 440 798
SEB	4,65 %	2024-04-28	-	6 206 940	-37 500	6 169 440
<b>Summa</b>			<b>20 664 988</b>	<b>8 141 690</b>	<b>-10 879 190</b>	<b>17 927 488</b>

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**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	103 493	95 214
Upplupna räntekostnader	3 605	1 100
Förutbetalda intäkter	200 583	175 565
Upplupna revisionsarvoden	17 700	16 500
Upplupna driftskostnader	115 501	26 253
<b>Summa</b>	<b>440 882</b>	<b>314 632</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 100 000	24 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 100 000</b>	<b>24 100 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carl Tedeland  
Styrelseordförande

Linnéa Karlsson

Carl Wiking

Ofelia Wallmo

Mikael Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
KPMG AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 - Brf Mäster Knut**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 29 2024 01:48PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
662B60723D431  
APR 29 2024 01:48PM

**Deltagare**



Apr 26 2024 10:10AM	Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2024 10:58AM	Carl Tedeland granskade dokumentet:
Apr 28 2024 01:39PM	 CARL ANTON TEDELAND signerade dokumentet
Apr 29 2024 10:09AM	Linnéa Karlsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 10:25AM	 LINNÉA KARLSSON signerade dokumentet
Apr 28 2024 09:39PM	Carl Wiking granskade dokumentet:
Apr 28 2024 09:40PM	 Carl Victor Wiking signerade dokumentet
Apr 26 2024 03:25PM	Ofelia Wallmo granskade dokumentet:
Apr 26 2024 03:40PM	 OFELIA WALLMO signerade dokumentet
Apr 28 2024 09:47PM	Mikael Lilja granskade dokumentet:
Apr 28 2024 09:53PM	 MIKAEL LILJA signerade dokumentet
Apr 29 2024 01:46PM	Niklas Bromér granskade dokumentet:
Apr 29 2024 01:48PM	 Niklas Bromér signerade dokumentet
Apr 29 2024 01:48PM	Dokumentet har signerats





# 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 2023.

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 2023 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. 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 Bostadsrättsföreningen Mäster Knut för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förtlöpande 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 revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga 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.

## Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse Mäster Knut 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 29 2024 01:49PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
662B624B92299  
APR 29 2024 01:49PM

**Deltagare**

[Empty box for listing participants]

**Registrerade händelser**

- Apr 26 2024 10:14AM Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
- Apr 26 2024 10:14AM Niklas Bromér granskade dokumentet:
- Apr 29 2024 01:49PM  Niklas Bromér signerade dokumentet
- Apr 29 2024 01:49PM Dokumentet har signerats



## 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. Stagarna 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 driftskostnader, 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.





# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

