

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-11 under namnet "Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus 63". Våren 2002 lämnade föreningen Riksbyggen och sedan 2002-07-04 är föreningen registrerad som "Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1". Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mästerlotsens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 47 procent. Samfälligheten förvaltar grönområde, parkering garage.

#### Styrelsen

Thomas Nivåker	Ordförande
Fredrik Åberg	Vice ordförande
Lennart Persson	Ledamot
Jan-Inge Strandberg	Ledamot
Aida Buhic	Suppleant
Håkan Bäckström	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Aida Buhic, Fredrik Åberg och Jan-Inge Strandberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Fredrik Borg	Ordinarie Extern	EY (tidigare Ernst & Young)
Elisabet Falk Malmström	Ordinarie Intern	Föreningsrevisor
Gunilla Nordh	Suppleant Intern	Föreningsrevisor

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Mästerlotten 1	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

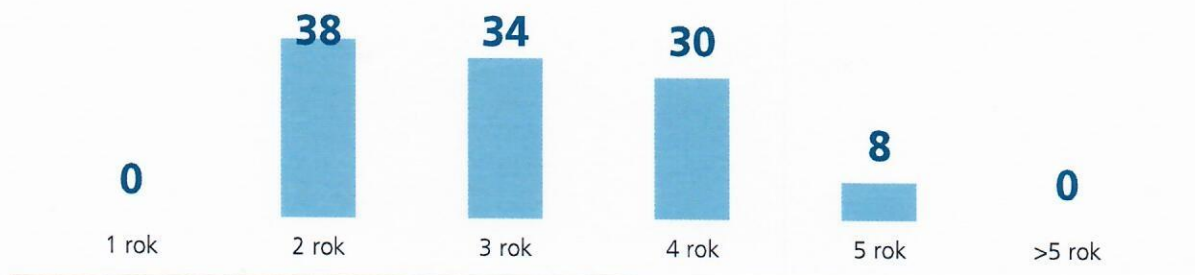
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 819 m<sup>2</sup>, varav 9 819 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästrum	Uthyrning
Bastu	Nyttjanderätt

FL

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nytt övervakningssystem ventilation och värme	2019	
Ombyggnad spolplattan garage samfälligheten	2019	
Nyplantering av begränsningshäck	2019	
Fönstertätning nya lister etapp2	2019	
OVK-besiktning	2018	
Ny porttelefon	2018	
Ommålning av linje på fasaden båda husen	2018	
Fortsatt utbyggnad av automatiska dörrstängare	2018	
Fönstertätning nya lister etapp1	2018	
Fasadtvätt	2017	
Översyn av ventilation	2017	
Uppgradering av elservis och elmätare	2017	
Stampolning stam till kök	2016	
Fogning ytterfasad	2015	
Byte av ljusarmaturer i källare till energisnåla armaturer	2015 - 2016	
Sopsortering, miljöhus	2014	
Omläggning av värmesystem	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utemiljön	2020	Samfälligheten
Takarbeten	2020	"Takbassänger"
Utemiljön	2020	Cykelställ och belysning
Avloppsspolning	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga större avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel och städ	Severins Bygg & Fastighetsskötsel
Ventilation och värmesystem	Ventilation&Automatikkontroll

### Föreningens ekonomi

Som det redogjorts för på föreningens årsmöte, höstmöte och i tidigare årsredovisningar har föreningens styrelse, sedan några år tillbaka en långsiktig strategi att planera för framtida räntehöjningar genom en aktiv amorteringsplan och en jämn spridning på föreningens lån.

Styrelsen har följt det målet och har under år 2019 amorterat av på föreningens lån med betydande belopp (8 miljoner kronor) vilket medfört att föreningens totala skuld till olika kreditinstitut per den 31/12 2019 är 82 miljoner kronor. Detta innebär att föreningens lån/kvm lägenhetsyta uppgår till 8 351 kr vilket är det lägsta i föreningens historia.

Då föreningen även har erhållit bättre räntor på de 2 st lån som förfallit till omförhandling under året, beslutade styrelsen att reducera månadsavgiften för januari månad 2020 med -50 %

Föreningen valde dessutom att placera ett av de lån som omförhandlats i SBAB, som förutom att de lämnade den lägsta räntan, även kunde erbjuda föreningen ett sparkonto med positiv ränta för föreningens likvida medel.

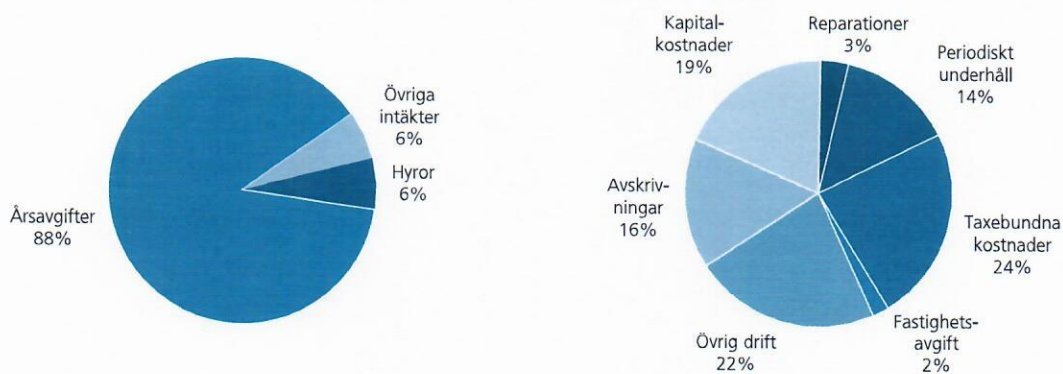
Större och tidigarelagda underhållsarbeten till en följd av nya lagar eller teknisk utveckling har påverkat vårt resultat. Här kan nämnas ombyggnaden av spolplattan i garaget och det nya bevakningsavtalet för värme och ventilation.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 490 535</b>	<b>5 593 194</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 482 730	8 323 028
Finansiella intäkter	16 697	35 056
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 833
	<b>8 499 427</b>	<b>8 400 917</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 920 031	4 906 491
Finansiella kostnader	1 401 685	1 533 724
Ökning av materiella anläggningstillgångar	86 091	0
Ökning av kortfristiga fordringar	29 669	0
Minskning av långfristiga skulder	8 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	172 665	63 362
	<b>14 610 142</b>	<b>6 503 576</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 379 821</b>	<b>7 490 535</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-6 110 715</b>	<b>1 897 341</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*Handwritten signature*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 har en uppdatering av vårt övervakningssystem gällande värme och ventilation utförts. Det nya övervakningssystemet trimmades in under hösten och är nu i full drift. Felrapportering och larm bevakas på distans och kan också i de flesta fall justeras omgående.

Inom samfälligheten har spolplattan byggts om för att följa de av Malmö Stad ställda kraven på omhändertagande och rening av spillvatten från biltvätt.

Tömningen av oljeavskiljaren är helt baserad på mängden tvättvatten.

Samfälligheten har därför beslutat att ta ut en miljöavgift vid varje tvätt, för att täcka kostnaderna för oljespillsaneringen.

Ett förbud att använda högtryckstvätt vid biltvätt har delgivits samfälligheten från Malmö Stads miljöförvaltning då detta påverkar mängden oljespill.

Utemiljön och framför allt den del av utemiljön ovan det underjordiska garaget tog stor skada i samband med den extrema torka som rådde år 2018 och som i stor grad påverkat växter och gräsmattor under växtperioden 2019:

Därför har det i samråd med respektive styrelse inom samfälligheten tagits beslut på att framöver utföra en upprustning av utemiljön och framför allt den del ovan garaget som tagit mest skada.

Detta underhållsarbete finns numera med i underhållsplanen.

Vad för underhållsarbeten som genomförts under verksamhetsåret 2019 finns under rubriken Utfört arbete.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st

Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	759	759	759	799
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 351	9 166	9 166	9 166
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	56	31	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	76	83	79	77
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	24	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	143	156	196	203
Soliditet (%)	27	25	24	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	989	740	291	1 729
Nettoomsättning (tkr)	8 422	8 256	7 999	8 387

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 819 m<sup>2</sup> bostäder.

\*Från och med 2017-10-28 ingår även kostnader för medlemmarnas elförbrukning i föreningens elkostnad, vilket förklarar ökningen av detta nyckeltal fr.o.m. år 2017.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 222 824	0	0	15 222 824
Upplåtelseavgifter	1 380 576	0	0	1 380 576
Fond för yttre underhåll	6 305 144	0	85 319	6 219 825
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 908 544</b>	<b>0</b>	<b>85 319</b>	<b>22 823 225</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 742 564	0	654 641	6 087 923
Årets resultat	989 103	989 103	-739 960	739 960
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 731 666</b>	<b>989 103</b>	<b>-85 319</b>	<b>6 827 883</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 640 210</b>	<b>989 103</b>	<b>0</b>	<b>29 651 107</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	989 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 742 564
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 731 667</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
reservering till fond för yttre underhåll  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

-1 000 000
1 049 045
<b>7 780 712</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2019	2018
Nettoomsättning	Not 2	8 421 775	8 255 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 955	67 278
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 482 730</b>	<b>8 323 028</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 503 964	-4 465 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 861	-279 124
Personalkostnader	Not 6	-173 207	-161 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 188 608	-1 177 910
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 108 640</b>	<b>-6 084 401</b>

### RÖRELSERESULTAT

**2 374 091**      **2 238 628**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 697	35 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 401 685	-1 533 724
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 384 988</b>	<b>-1 498 668</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**989 103**      **739 960**

### ÅRETS RESULTAT

**989 103**      **739 960**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	112 009 307	113 178 667
Inventarier	Not 9	91 780	24 938
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 101 087</b>	<b>113 203 604</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>112 101 087</b>	<b>113 203 604</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 908	6 425
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	905 012	7 519 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	19 600	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>930 520</b>	<b>7 525 531</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		517 566	3 600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>517 566</b>	<b>3 600</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 448 086</b>	<b>7 529 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 549 173</b>	<b>120 732 736</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 603 400	16 603 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 305 144	6 219 825
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 908 544</b>	<b>22 823 225</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 742 564	6 087 923
Årets resultat		989 103	739 960
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 731 666</b>	<b>6 827 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 640 210</b>	<b>29 651 107</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	68 000 000	84 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 000 000</b>	<b>84 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		237 282	199 825
Skatteskulder		6 952	2 552
Övriga skulder		26 000	26 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	638 729	853 251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 908 963</b>	<b>7 081 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 549 173</b>	<b>120 732 736</b>

rs

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll och förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 456 004	7 456 004
Hyror parkering	88 080	86 300
Hyror garage	397 127	388 927
Hyror förråd	40 560	39 310
Bredbandsintäkter	182 160	45 540
Vattenintäkter	5 031	0
Elintäkter	223 003	211 546
Avgift andrahandsuthyrning	1 550	2 275
Gästlägenhet	28 231	25 800
Öresutjämning	30	49
	<b>8 421 775</b>	<b>8 255 750</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	7 219	0
Försäkringsersättning	44 027	5 959
Återbäring försäkringsbolag	0	6 658
Övriga intäkter	9 709	54 661
	<b>60 955</b>	<b>67 278</b>

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 223	99 228
	Fastighetsskötsel beställning	5 855	8 200
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 405	59 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 304	36 183
	Snöröjning/sandning	0	694
	Städning entreprenad	113 073	113 073
	Städning enligt beställning	2 074	5 688
	Mattvätt/Hyrmattor	23 521	21 658
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 963	149 375
	Hissbesiktning	6 041	5 809
	Garage	600	0
	Soppantering	8 496	23 039
	Gård	22 773	23 872
	Serviceavtal	58 507	109 526
	Förbrukningsmateriel	7 712	12 375
	Teleport/hissanläggning	9 872	0
	Brandskydd	17 816	6 213
		<b>482 234</b>	<b>674 807</b>
<b>Reparationer</b>			
	Brf Lägenheter	0	3 950
	Gemensamma utrymmen	0	875
	Tvättstuga	8 690	17 397
	Soppantering/återvinning	0	23 478
	Källare	0	5 677
	Entré/trapphus	10 445	8 594
	Lås	44 231	48 692
	VVS	34 329	33 014
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 338
	Ventilation	16 179	8 539
	Elinstallationer	0	878
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 855	0
	Hiss	66 390	26 049
	Huskropp utvändigt	0	705
	Tak	0	4 681
	Fasad	1 881	5 250
	Fönster	16 506	37 535
	Balkonger/altaner	1 950	1 994
	Mark/gård/utemiljö	0	5 000
	Garage/parkering	0	387
	Skador/klotter/skadegörelse	21 100	0
	Vattenskada	28 221	17 416
		<b>253 776</b>	<b>259 448</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Tvättstuga	0	31 120
	Lås	0	386 250
	Ventilation	431 860	0
	Elinstallationer	0	9 041
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	356 250
	Hiss	0	43 500
	Fasad	0	42 206
	Fönster	149 096	46 314
	Mark/gård/utemiljö	178 757	0
	Garage/parkering	289 332	0
		<b>1 049 045</b>	<b>914 681</b>

<b>Not 4 forts.</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	627 888	553 158
	Värme	744 629	816 863
	Vatten	250 489	248 521
	Sophämtning/renhållning	153 848	123 725
		<b>1 776 854</b>	<b>1 742 267</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	118 205	115 111
	Samfällighetsavgift	330 262	327 592
	Kabel-TV	145 486	143 622
	Bredband	196 632	141 264
		<b>790 585</b>	<b>727 589</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>151 470</b>	<b>147 070</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 503 964</b>	<b>4 465 862</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 744	2 450
	Medlemsinformation	1 548	0
	Tele- och datakommunikation	10 669	10 053
	Juridiska åtgärder	0	34 615
	Inkassering avgift/hyra	0	2 708
	Hysesförluster	0	1 197
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 500
	Föreningskostnader	27 519	28 708
	Styrelseomkostnader	7 135	5 514
	Studieverksamhet	4 375	0
	Förvaltningsarvode	141 122	136 853
	Administration	22 654	26 213
	Korttidsinventarier	0	6 243
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 770	7 620
		<b>242 861</b>	<b>279 124</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	131 800	128 000
	Sociala kostnader	41 407	33 505
		<b>173 207</b>	<b>161 505</b>

PL  
N

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 119 360	1 119 360
	Förbättringar	50 000	50 000
	Inventarier	19 248	8 550
		<b>1 188 608</b>	<b>1 177 910</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	132 821 988	132 821 988
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>132 821 988</b>	<b>132 821 988</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 643 321	-18 473 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 169 360	-1 169 360
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-20 812 681</b>	<b>-19 643 321</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>112 009 307</b>	<b>113 178 667</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 539 500	6 539 500
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	76 000 000
		<b>219 000 000</b>	<b>179 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	219 000 000	179 000 000
		<b>219 000 000</b>	<b>179 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 750	42 750
	Nyanskaffningar	86 091	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>128 841</b>	<b>42 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 813	-9 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 248	-8 550
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 061</b>	<b>-17 813</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>91 781</b>	<b>24 938</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	42 757	32 171
	Klientmedel hos SBC	862 255	7 486 935
		<b>905 012</b>	<b>7 519 106</b>

PR

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Uppl försäkringsersättning	19 600	0
		<b>19 600</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	6 219 825	6 069 872
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	1 430 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-914 681	-1 280 047
	<b>Vid årets slut</b>	<b>6 305 144</b>	<b>6 219 825</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,930 %	14 000 000	22 000 000	2023-11-28
	Handelsbanken		0	13 700 000	Omsatt till SBAB
	Handelsbanken	1,230 %	24 300 000	24 300 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,990 %	16 000 000	16 000 000	2024-03-01
	Handelsbanken	1,270 %	14 000 000	14 000 000	2020-09-30
	SBAB	1,800 %	13 700 000	0	2027-03-08
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>82 000 000</b>	<b>90 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-6 000 000	
			<b>68 000 000</b>	<b>84 000 000</b>	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 000 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	119 927 000	119 927 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	131 800	128 000
	Sociala avgifter	41 412	33 506
	Ränta	46 575	26 888
	Avgifter och hyror	418 942	664 857
		<b>638 729</b>	<b>853 251</b>

*Handwritten signature*

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Beslut togs av styrelsen under hösten år 2019 att reducera månadsavgiften för januari månad 2020 med -50 % vilket påverkar intäktssidan.

---


## Styrelsens underskrifter

---

LIMHAMN den 17 / 4 2020



Thomas Nivåker  
Ordförande



Fredrik Åberg  
Vice ordförande



Lennart Persson  
Ledamot



Jan-Inge Strandberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020  
EY



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor



Elisabet Falk Malmström  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1, org.nr 716439-5803

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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.





### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1 för år 2019 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 tryggt 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
- 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 17 april 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor



Elisabet Falk Malmström  
Förtroendevald revisor