

ÅRSREDOVISNING
BRF. MÄSTERLOTSEN 1
2018

Sundholmsgatan 34-44
Limhamn



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2005-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

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 och garage.

Styrelsen

Thomas Nivåker	Ordförande
Fredrik Åberg	Vice ordförande
Lennart Persson	Ledamot
Jan-Inge Strandberg	Ledamot

Aida Buhic	Suppleant
Håkan Bäckström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Borg
Elisabet Falk Malmström
Gunilla Nordh

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Ernst & Young
Föreningsrevisor
Föreningsrevisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Mästerlotsen 1	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna som gäller från och med 2019-01-01 samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

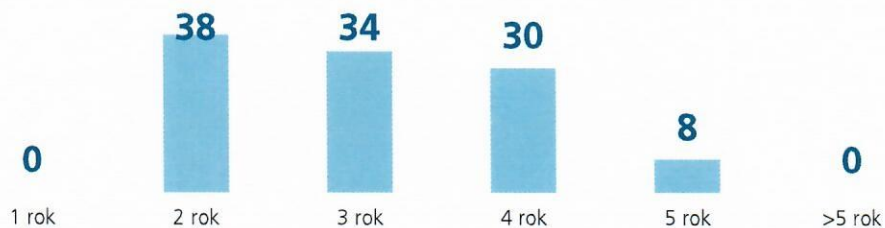
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 819 m², varav 9 819 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästrum
Bastu

Kommentar

Uthyrning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
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	
OVK besiktning	2016	
Stamspolning stam till kök	2016	
Fogning ytterfasad	2015	
Byte av rökluckor evakueringsstrappa	2015	
Fogtäckning med plåtlist inglasad balkong	2015	
Byte av ljusarmaturer i källare till energislåda armaturer	2015 - 2016	
Byte av manuella dörrstängare till automatik i källare	2015 - 2016	
Sopsortering, miljöhus	2014	
Omläggning av värmesystem	2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utemiljön	2019	Nyplantering av begränsningshäck
Utemiljön	2020	Cykelställ och belysning
Avloppspolning	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	Schneider Electric

Föreningens ekonomi

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

Sålunda är vår avsikt att under år 2019 genomföra amorteringar med betydande belopp.

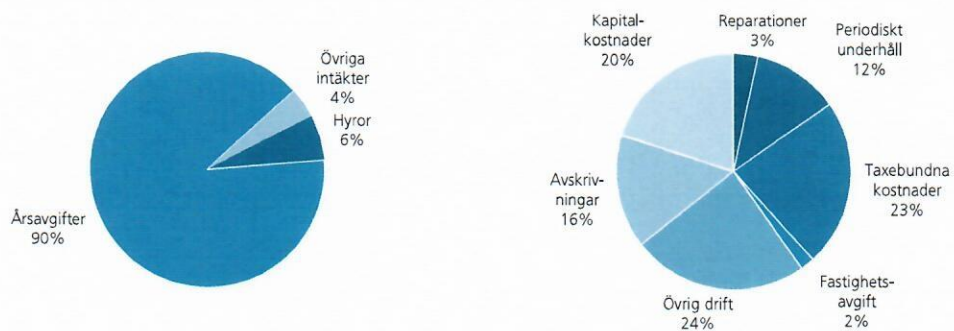
Som framgår av Årsredovisningen, not 8, överstiger taxeringsvärdet på mark det bokförda värdet med nästan 70 mkr.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 593 194	4 168 319
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 323 028	8 078 842
Finansiella intäkter	35 056	929
Minskning kortfristiga fordringar	42 833	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 870
	8 400 917	8 111 642
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 906 491	4 688 428
Finansiella kostnader	1 533 724	1 922 620
Ökning av kortfristiga fordringar	0	75 719
Minskning av kortfristiga skulder	63 362	0
	6 503 576	6 686 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 490 535	5 593 194
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 897 341	1 424 875

*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 1 337 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.

MA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2018 har föreningens porttelefon ersatts av ny modell och en utbyggnad av de automatiska dörröppnarna i källaren har fortsatt.

En uppföljning av den utförda OVK besiktningen har utförts med syfte att uppdatera fastigheternas ventilations-system för att minska energikostnaderna. En första etapp med att byta ut de gamla tätninglisterna på våra fönster har påbörjats under 2018, detta arbete kommer att fortsätta med etapp 2 och 3 under 2019-2020.

Under verksamhetsåret har även dekorationslinjen på husfasaden ommålats i samma kulör som ursprungligen

Under senare delen av år 2018 har Malmö Stads miljöförvaltning inkommit med krav på samfälligheten (där Mästerlotsen1 är en av medlemmarna) att miljöanpassa garaget spolplatta till att följa de nya miljölagarna gällande omhändertagande och rening av vatten med oljespill. Kontakt är upprättad mellan Malmö Stads Miljöförvaltning och konsult på att finna en genomförbar lösning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 165

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	759	759	799	841
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 166	9 166	9 166	9 410
Elkostnad/m ² totalyta*	56	31	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	83	79	77	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	196	203	250
Soliditet (%)	25	24	24	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	740	291	1 729	998
Nettoomsättning (tkr)	8 256	7 999	8 387	8 786

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 9 819 m² bostäder.

*Från och med 2017-10-28 ingår även kostnader för medlemmarnas elförbrukning i föreningens elkostnad, vilket förklarar den markanta ökningen av detta nyckeltal för 2017 och 2018 jämfört med föregående år.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 222 824	0	0	15 222 824
Upplåtelseavgifter	1 380 576	0	0	1 380 576
Fond för yttre underhåll	6 219 825	0	149 953	6 069 872
S:a bundet eget kapital	22 823 225	0	149 953	22 673 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 087 923	0	140 861	5 947 062
Årets resultat	739 960	739 960	-290 814	290 814
S:a fritt eget kapital	6 827 883	739 960	-149 953	6 237 876
S:a eget kapital	29 651 107	739 960	0	28 911 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	739 960
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 087 923
summa balanserat resultat	6 827 883

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

-1 000 000
914 681
6 742 564

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 255 750	7 998 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 278	80 085
Summa rörelseintäkter		8 323 028	8 078 842
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 465 862	-4 208 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 124	-322 549
Personalkostnader	Not 6	-161 505	-157 707
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 177 910	-1 177 910
Summa rörelsekostnader		-6 084 401	-5 866 338
RÖRELSERESULTAT		2 238 628	2 212 504
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 056	929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 533 724	-1 922 620
Summa finansiella poster		-1 498 668	-1 921 691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		739 960	290 814
ÅRETS RESULTAT		739 960	290 814

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	113 178 667	114 348 027
Inventarier	Not 9	24 938	33 488
Summa materiella anläggningstillgångar		113 203 604	114 381 514
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 203 604	114 381 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 425	62 264
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 519 106	5 610 934
Summa kortfristiga fordringar		7 525 531	5 673 198
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 600	1 425
Summa kassa och bank		3 600	1 425
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 529 131	5 674 623
SUMMA TILLGÅNGAR		120 732 736	120 056 138

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 603 400	16 603 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 219 825	6 069 872
Summa bundet eget kapital		22 823 225	22 673 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 087 923	5 947 062
Årets resultat		739 960	290 814
Summa fritt eget kapital		6 827 883	6 237 876
SUMMA EGET KAPITAL		29 651 107	28 911 148
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	84 000 000	90 000 000
Summa långfristiga skulder		84 000 000	90 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	0
Leverantörsskulder		199 825	291 725
Skatteskulder		2 552	132
Övriga skulder		26 000	31 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	853 251	821 429
Summa kortfristiga skulder		7 081 628	1 144 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 732 736	120 056 138

Handwritten signature

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 enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	7 456 004	7 456 004
Hyror parkering	86 300	83 000
Hyror garage	388 927	387 703
Hyror förråd	39 310	37 560
Bredbandsintäkter	45 540	0
Vattenintäkter	0	5 235
Elintäkter	211 546	617
Avgift andrahandsuthyrning	2 275	0
Gästlägenhet	25 800	28 600
Öresutjämning	49	39
	8 255 750	7 998 757

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	5 959	54 037
Återbäring försäkringsbolag	6 658	0
Övriga intäkter	54 661	26 048
	67 278	80 085

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	99 228	97 473
	Fastighetskötsel beställning	8 200	3 407
	Fastighetskötsel gård entreprenad	59 875	24 375
	Fastighetskötsel gård beställning	36 183	35 355
	Snöröjning/sandning	694	675
	Städning entreprenad	113 073	110 865
	Städning enligt beställning	5 688	21 000
	Mattvätt/Hyrmattor	21 658	19 848
	OVK Obl. Ventilationskontroll	149 375	12 387
	Hissbesiktning	5 809	5 784
	Myndighetsstillsyn	0	22 202
	Sophantering	23 039	22 501
	Gård	23 872	3 821
	Serviceavtal	109 526	79 524
	Förbrukningsmateriel	12 375	9 690
	Brandskydd	6 213	8 519
		674 807	477 425
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	30 547
	Brf Lägenheter	3 950	0
	Gemensamma utrymmen	875	14 175
	Tvättstuga	17 397	33 982
	Sophantering/återvinning	23 478	2 758
	Källare	5 677	0
	Bastu/pool	0	1 106
	Entré/trapphus	8 594	1 563
	Lås	48 692	28 843
	VVS	33 014	16 519
	Värmeanläggning/undercentral	9 338	0
	Ventilation	8 539	85 030
	Elinstallationer	878	11 247
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	29 280
	Bredband	0	4 000
	Hiss	26 049	128 976
	Huskropp utvändigt	705	0
	Tak	4 681	28 000
	Fasad	5 250	0
	Fönster	37 535	10 643
	Balkonger/altaner	1 994	0
	Mark/gård/utemiljö	5 000	3 202
	Garage/parkering	387	0
	Vattenskada	17 416	0
		259 448	429 871
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	21 313
	Tvättstuga	31 120	32 781
	Vind	0	11 875
	Källare	0	105 363
	Lås	386 250	0
	Elinstallationer	9 041	538 991
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	356 250	0
	Hiss	43 500	43 500
	Fasad	42 206	462 500
	Fönster	46 314	0
	Mark/gård/utemiljö	0	63 724
		914 681	1 280 047

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	553 158	305 191
	Värme	816 863	775 444
	Vatten	248 521	233 679
	Sophämtning/renhållning	123 725	120 792
		1 742 267	1 435 106
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 111	79 066
	Samfällighetsavgift	327 592	211 500
	Kabel-TV	143 622	143 871
	Bredband	141 264	6 636
		727 589	441 073
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	147 070	144 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 465 862	4 208 172
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 450	4 901
	Tele- och datakommunikation	10 053	10 001
	Juridiska åtgärder	34 615	64 302
	Inkassering avgift/hyra	2 708	0
	Hysesförluster	1 197	61
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 563
	Föreningskostnader	28 708	54 798
	Styrelseomkostnader	5 514	10 555
	Förvaltningsarvode	136 853	131 932
	Administration	26 213	21 517
	Korttidsinventarier	6 243	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 620	7 470
		279 124	322 549
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	128 000	125 000
	Sociala kostnader	33 505	32 707
		161 505	157 707

NA

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 119 360	1 119 360
	Förbättringar	50 000	50 000
	Inventarier	8 550	8 550
		1 177 910	1 177 910

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 821 988	132 821 988
	Utgående anskaffningsvärde	132 821 988	132 821 988
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 473 961	-17 304 601
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 169 360	-1 169 360
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 643 321	-18 473 961
	Planenligt restvärde vid årets slut	113 178 667	114 348 027
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 539 500	6 539 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
		179 000 000	179 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	179 000 000	179 000 000
		179 000 000	179 000 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 750	42 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 750	42 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 263	-713
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 550	-8 550
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 813	-9 263
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 938	33 488

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	32 171	19 165
	Klientmedel hos SBC	7 486 935	5 591 769
		7 519 106	5 610 934

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	6 069 872	5 011 265
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 430 000	1 430 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 280 047	-371 393
	Vid årets slut	6 219 825	6 069 872

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SEB	1,620 %	22 000 000	22 000 000
	Handelsbanken	2,790 %	13 700 000	13 700 000
	Handelsbanken	1,230 %	24 300 000	24 300 000
	Handelsbanken	1,990 %	16 000 000	16 000 000
	Handelsbanken	1,270 %	14 000 000	14 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		90 000 000	90 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		6 000 000	0
			84 000 000	90 000 000

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	119 927 000	119 927 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	128 000	125 000
	Sociala avgifter	33 506	32 707
	Ränta	26 888	26 057
	Avgifter och hyror	664 857	637 665
		853 251	821 429

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2019 Inom ekonomi kommer 2st av föreningens lån att skrivas om under 2019 i samband med huvudförfalldag.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 9 / 4 2019



Thomas Nivåker
Ordförande



Fredrik Åberg
Vice ordförande



Jan-Inge Stråndberg
Ledamot



Lennart Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2019
Ernst & Young



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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 utfört 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 revisionsd 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 2018 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggande 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 revisionsd 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.

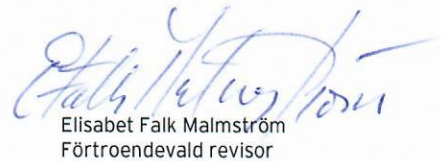
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 11/4 2019

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor



Elisabet Falk Malmström
Förtroendevald revisor