



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF
MÄSTERLOTSSEN
PÅ ÖN**

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Mästerlotsen på Ön kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 1 april 2020 kl. 18.00.

Lokal: **Folkets Hus, Limhamn**

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor/er och suppleant
18. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
19. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
20. Föreningsstämmans avslutande
21. Övriga frågor

Styrelsen för Brf Mästerlotsen på Ön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen, med säte i Malmö, har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1992 på fastigheten Mästerlotsen 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Sundholmsgatan 18-28 i Limhamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningsmedlemmarnas lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	43	2 919
3	37	3 424
4	30	3 143
5	12	1 452
Lokaler, hyresrätt	1	365
Garageplatser	60	
Parkeringsplatser	79	

Total lägenhetsyta 10 938 kvm

Total lokalyta 365 kvm.

Lägenheternas medelyta 89,6 kvm.

Vid årets slut var 108 stycken bostadsrätter och 14 stycken hyreslägenheter.

L

Föreningen har under åren gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna:

2010

Uppgradering av hissar.

2011

Larmövervakning av pumpgrop för avloppssystemet. Tvättning av fasader. Tätning av fasader under marknivån.

2012

Installation av nytt kortläsarsystem till samtliga trappuppgångar.

2013

Installation av fjärrvärme. Renovering av hyreslägenheter.

2014

Uppförande av miljöhus. Övernattningsrum har anordnats. Utbyte av belysning i källare, förråd och brandtrappor till LED med rörelsedetektorer. Uppgradering av tvättstugor.

2015

Uppgradering av underhållsplanen.

2016

Omläggning av takens ytskikt och plåtbeklädnad på båda byggnaderna. Uppgradering av skalskyddet med bl.a. nya lås, taggsystem, samt byte av porttelefoner. Övernattningslägenheten har utökats med 1 rum. Hobbyrum har inretts i trappa 20. Uppfräschning innebärande målning av väggar i källare, dörrar och vissa våningsplan

2017

Omarbetning av utemiljön, innebärande ny stenläggning, samlade cykelparkeringar med belysning och nya cykelställ, nya gräsmattor samt gemensamma sittgrupper. Fasadvogning samt fasadtvätt med impregnering av bägge byggnaderna. Renovering och uppfräschning av bastuutrymmen i respektive fastighet. Målningsarbete i tvättstugorna har genomförts. SMS info har införts för att kunna ge de boende snabb information om tillfälliga problem och akuta reparationer. OVK besiktning är genomförd och godkänd.

2018

Besiktning av samtliga tvättstugor. Maskinerna bedöms vara överlag i gott skick. Preventiv spolning av avloppen är utförd för att undvika stopp. Renovering av tidigare soprum i källaren har färdigställts enligt beslut på stämman. Översyn och åtgärd av branddörrar. Införskaffande av en hjärtstartare till respektive fastighet. Iordningsställande av ett uppehållsrum med toalett i källarplan för hantverkare vid arbete i våra fastigheter.

C

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april 2019.

Närvarande var 34 röstberättigade medlemmar, varav 2 företrädde via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Pehr Malmström
Vice ordförande	Anders Skoglund
Sekreterare	Lisbeth Nilsson
Ledamot	Jan Larsson
Ledamot	Bo Lönn
Ledamot	Paul Mynarsky (t.o.m 2019-10-28)
Ledamot	Ingrid H-son Wigerup
Suppleant	Johan Grill (tjänstgörande suppleant från 2019-10-28)
Suppleant	Johan Brynte
Suppleant	Yvonne Paulinmar

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anders Skoglund, Jan Larsson, Bo Lönn och Johan Grill.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Firman tecknas av två i förening av fyra ledamöter eller alla ordinarie styrelseledamöter. Till de fyra ledamöterna som tecknar firma är Pehr Malmström, Anders Skoglund, Bo Lönn och Lisbeth Nilsson.

Revisorer

Revisorer har under verksamhetsåret varit Ernst & Young Aktiebolag.

Valberedning

Ulla Ljung, Carl-Göran Graf och Gharib Aly, sammankallande Gharib Aly

Vicevärd

Föreningen har avtal med HSB som sköter denna syssla.

C

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande:

Installationen av fibernät slutfördes under januari 2019. Vi har nu ett fibernät med hastighet 1000/1000 till en kostnad av f.n. 100;- per månad. Investeringen uppgår till 700 tkr och har tagits inom ramen för budget 2019. AKEA har utfört installationen och Bredband 2 levererar internettjänsten.

Installation och införande av IMD, Individuell Mätning Debitering, beslutades på årsstämman 2019. Igångkörning ägde rum i mitten av september 2019. Totala kostnaden uppgick till 420 tkr och har tagits som investering. Installationen har genomförts i samarbete med E.ON.

För ovanstående två investeringar blir besparingen för medlemmarna betydande på årsbasis och räknexempel som föreningen gjort pekar på att besparingen för nätverk och IMD ligger i storleksordningen en halv till en månadsavgift per år.

En hyreslägenhet har under året sålts och omvandlats till bostadsrätt. Försäljningen inbringade 3 050 000 kr till föreningen efter mäklararvode. Föreningen äger ytterligare 14 hyresrätter som avvecklas succesivt vid avflyttning. Lägenheterna finns ej upptagna i balansräkningen och vid försäljning bokas de mot eget kapital.

Förskolan har fått omlagt gräsytorerna och nytt brandlarm har installerats enligt uppgraderat regelverk.

Nya övervakningskameror med ökad upplösning och större täckningsområde har installerats i föreningens del av garaget.

På balkonger/terrasser har översyn av lister och löphjul genomförts i fem av sex uppgångar. Återstoden görs under 2020.

Hissarnas innertak har bytts ut och försetts med led belysning.

Uppdatering av styrsystem och övervakning för fjärrvärme.

Underhållsplanen är omarbetad och kopplad till HSBs onlinetjänst. Detta ger ett säkrare underlag för framtida underhåll över en tidsperiod på 20 år.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder.

Justering/tätning av fönster samt målning emellan fönster. Översyn/justering av samtliga radiatorer. Översyn takterrasser. Uppgradering hissar

Planerade åtgärder skall finansieras med egna likvida medel samt ett positivt kassaflöde

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 690 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för 2020 upprättade budgeten visar att föreningen klarar av en ökning av omkostnaderna utan att höja avgiften för 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 118 324 276 kr. Under året har föreningen amorterat 837 144 kr på löpande lån. Styrelsen har också beslutat att göra en extraamortering på 8 978 214 kr och har därmed löst ett lån från SBAB. Under året har en hyresrätt sålts och pengarna från denna samt vår goda likviditet har använts för att betala av lånet.

Föreningen har i nuläget 14 hyresrätter som säljs vid avflyttning. Med den goda utvecklingen som sker då området expanderar innebär det att försäljningspriset per kvm har nu nått betydligt högre nivåer. Ytterligare amorteringar sker i samband med kommande försäljningar av hyresrätter.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Vid de olika omsättningstillfällena under åren har räntenivån reducerats. Snitträntan för föreningens lån var vid årskiftet 1,47%.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott på 186 tkr. Föreningens intäkter har ökat med drygt 400 tkr och merparten beror på utdebitering av kostnader för bredband och el.

Driftskostnaderna har ökat med 713 tkr jämfört med 2018 beroende på att kostnaderna för bredband och IMD debiteras föreningen. För 2019 innebär det 280 tkr. Vidare har Samfälligheten uppgraderat spolplattan och extrakostnaden blir 229 tkr för 2019. Avgiften till Samfälligheten har varit rabatterad i två tidigare år till följd av tidigare års överskott. Den rabatten försvann 2019 och innebär en kostnadsökning för föreningen på 130 tkr.

Under året har ett antal projekt genomförts som inneburit att periodiskt underhåll ökat med 476 tkr jämfört med föregående år. Bland större kostnader kan nämnas målning av trapphus 137 tkr, inköp tvättutrustning 141 tkr, modernisering av styrsystemet för fjärrvärme 496 tkr och genomgång av avrinning från tak och stuprör 135 tkr.

Vi har haft en positiv påverkan av att räntekostnaderna under året som minskat med 260 ksek jämfört med året innan.

Investeringar under året har varit betydande. Dessa omfattar:

-Brandlarm i förskola	137 tkr
-Fiber i bägge byggnaderna	700 tkr
-IMD	420 tkr
-Övrigt	<u>56 tkr</u>
Totalt	1 313 tkr

Detta har också medfört att avskrivningarna ökat med 87 tkr.

Införandet av komponentavskrivningar belastar resultatet med 3 245 tkr under 2019. Ett bättre mått på hur verksamheten utvecklas fås om man istället ser hur kassaflödet utvecklats. Bortser man från de extraordinära händelserna under 2019 har det genererat 2 722 tkr i kassaflöde jämfört med 2 623 tkr föregående år.

Kassaflöde enligt balansräkningen:	-4 519 tkr
Extra amortering	8 978 tkr
Försäljning bostadsrätt	-3 050 tkr
<u>Årets investeringar</u>	<u>1 313 tkr</u>
Summa	2 722 tkr

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång har föreningen 171 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga gemensamt en lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens ord

Föreningens ekonomi präglas av en positiv utveckling främst som följd av låga räntekostnader och effekt av gjorda investeringar i bl.a. fjärrvärme, fiber och IMD.

Den reviderade underhållsplanen är viktig att följa och under 2020 kommer även en okulär besiktning av fastigheterna att genomföras.

Avgiften för 2020 har beslutats vara oförändrad och framtida avgifter bestäms av ränteläge och kommande investeringsbehov. Sannolikt blir det en höjning framöver.

Styrelsen har en ambition att sänka skuldsättningen per m² till 10 000 kr/kvm inom 4 år. Vi har i år tagit ett stort kliv i och med den extraamortering som gjorts på nästan 9 Mkr och i dagsläget är skuldsättningen per kvm 10 468 kr/kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 353	11 031	10 354	10 392	11 244
Rörelsens kostnader	-9 446	-8 239	-8 644	-7 951	-7 310
Finansiella poster, netto	-1 780	-2 066	-2 693	-3 431	-3 959
Årets resultat	186	726	-983	-990	-25
Likvida medel & fin placeringar	8 623	13 142	10 519	12 362	13 104
Skulder till kreditinstitut	118 324	128 140	128 977	132 682	137 889
Fond för yttre underhåll	0	0	0	22	178
Balansomslutning	269 815	276 291	276 500	279 759	281 185
Fastigheternas taxeringsvärde	249 563	222 744	222 744	222 744	161 802
Soliditet %	55	53	52	51	50
Räntekostnad kr/kvm	165	188	248	319	367
Låneskuld kr/kvm	10 468	11 337	11 689	12 130	12 606
Avgift kr/kvm	690	688	699	699	687

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 820 395	7 339 871	0	-127 858	725 514	145 757 922
Ökning av insatskapital	919 006	2 130 994				3 050 000
Avsättning år 2019 yttre fond			649 000	-649 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-649 000	649 000		0
Disposition av föregående års resultat:				725 514	-725 514	0
Årets resultat					185 623	185 623
Belopp vid årets utgång	138 739 401	9 470 865	0	597 656	185 623	148 993 545

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	597 656
årets vinst	185 623
	783 279

disponeras så att	
i ny räkning överföres	783 279
	783 279

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	11 352 777	10 862 307
Övriga intäkter	3	59 186	168 859
		11 411 963	11 031 166
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-500 818	-571 062
Planerat underhåll	5	-1 222 090	-745 557
Fastighetsavgift/skatt		-233 624	-234 107
Driftskostnader	6	-3 719 332	-3 038 532
Övriga kostnader	7	-313 031	-289 405
Personalkostnader	8	-211 810	-203 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 245 353	-3 157 811
		-9 446 058	-8 239 822
Rörelseresultat		1 965 905	2 791 344
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 142	55 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 860 423	-2 120 968
		-1 780 281	-2 065 831
Årets resultat		185 623	725 514

C

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	260 585 278	262 497 605
Inventarier	10	99 490	119 388
		260 684 768	262 616 993
Summa anläggningstillgångar		260 684 768	262 616 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 791	34 929
Avräkningskonto HSB Malmö		3 123 015	4 642 045
Övriga fordringar	11	-305	230 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	506 223	266 491
		3 630 724	5 174 231
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	5 500 000	8 500 000
		5 500 000	8 500 000
Summa omsättningstillgångar		9 130 724	13 674 231
SUMMA TILLGÅNGAR		269 815 492	276 291 224

C

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 739 401	137 820 395
Uppåtelseavgifter		9 470 865	7 339 871
Fond för yttre underhåll	14	0	0
		148 210 266	145 160 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		597 656	-127 858
Årets resultat		185 623	725 514
		783 279	597 656
Summa eget kapital		148 993 545	145 757 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	93 242 848	127 302 490
Summa långfristiga skulder		93 242 848	127 302 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	25 081 428	837 144
Leverantörsskulder		468 642	590 226
Aktuella skatteskulder		14 306	247 092
Övriga skulder	18	0	26 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 014 723	1 529 437
Summa kortfristiga skulder		27 579 099	3 230 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 815 492	276 291 224

6

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		185 623	725 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 245 353	3 157 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 430 976	3 883 325
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		24 477	-326 188
Förändring av kortfristiga skulder		104 003	-97 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 559 456	3 459 938
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 313 128	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 313 128	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-9 815 358	-837 144
Inbetalda insatser		3 050 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 765 358	-837 144
Årets kassaflöde		-4 519 030	2 622 794
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 142 045	10 519 251
Likvida medel vid årets slut		8 623 015	13 142 045

⌋

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år. Lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder även om lånen är av lånfristig karaktär.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 115 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,63 %

Markanläggningar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggning har bedömts vara 28 år. Avskrivningen sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen görs exklusive kortfristiga skulder till kreditinstitut för att ge en rättvisande bild mot föregående år. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 793 444	7 777 215
Hysesintäkter	3 185 428	3 004 930
El, ej momsreg	196 823	0
Bredband/TV/Övriga tillkommande intäkter	177 082	80 162
	11 352 777	10 862 307

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	59 186	80 252
Ersättning försäkringsskador	0	88 607
	59 186	168 859

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	64 917	30 868
Löpande underhåll av lokaler	0	1 516
Löpande underhåll av bostäder	39 133	31 133
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	42 929	78 098
Löpande underhåll tvättutrustning	55 667	41 741
Löpande underhåll av installationer	48 970	20 031
Löpande underhåll Va/sanitet	79 118	165 438
Löpande underhåll värme	15 910	0
Löpande underhåll ventilation	23 069	23 301
Löpande underhåll el	13 418	23 756
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	8 179
Löpande underhåll hissar	27 716	10 564
Löpande underhåll av markytor	79 786	37 045
Löpande underhåll av garage och p-platser	10 185	0
Försäkringsskador	0	99 392
	500 818	571 062

C

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll	0	332 544
Periodiskt underhåll bostäder	0	22 662
Periodiskt underhåll lokaler	0	81 244
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	186 261	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	140 993	163 906
Periodiskt underhåll installaioner	37 719	0
Periodiskt underhåll Va/sanitet	0	49 500
Periodiskt underhåll värme	496 069	0
Periodiskt underhåll ventilation	12 395	0
Periodiskt underhåll hissar	86 250	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	153 839	0
Periodiskt underhåll markytor	108 564	95 701
	1 222 090	745 557

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	654 009	659 944
El	597 240	347 579
Uppvärmning	944 495	992 776
Vatten	293 138	310 456
Sophämtning	210 448	193 945
Övriga avgifter	297 694	164 424
Gemensamma kostnader	722 308	369 408
	3 719 332	3 038 532

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	112 481	89 235
Revisionsarvoden	21 875	32 125
Övriga kostnader	178 675	168 045
	313 031	289 405

C

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	177 100	156 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	-3 276	11 090
	173 824	167 340

Sociala kostnader

Sociala kostnader	37 987	36 008
	37 987	36 008

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	211 811	203 348
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 547 760	194 547 760
Årets investeringar	1 313 128	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 860 888	194 547 760
Ingående avskrivningar	-17 018 054	-13 880 141
Årets avskrivningar	-3 225 455	-3 137 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 243 509	-17 018 054
Mark	84 967 899	84 967 899
Utgående värde mark	84 967 899	84 967 899
Bokfört värde byggnader och mark	260 585 278	262 497 605
Taxeringsvärden byggnader	243 000 000	216 000 000
Taxeringsvärden mark	6 563 000	6 744 000
	249 563 000	222 744 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 980	198 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 980	198 980
Ingående avskrivningar	-79 592	-59 694
Årets avskrivningar	-19 898	-19 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 490	-79 592
Utgående redovisat värde	99 490	119 388

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	-305	766
Övriga fordringar	0	230 000
	-305	230 766

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 203	40 673
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 780	225 818
Upplupna intäkter IMD EI	196 240	
	506 223	266 491

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	5 500 000	8 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500 000	8 500 000
Utgående redovisat värde	5 500 000	8 500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning	649 000	649 000
Ianspråktagande	-649 000	-649 000
	0	0

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	171 200 000	171 200 000
	171 200 000	171 200 000

✓

Not 16 Skulder till kreditinstitut

25 081 428 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska armorteringen under det kommande året för den totala skulden är 837 144 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	-25 081 428	-837 144
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	-93 242 848	-127 302 490
	-118 324 276	-128 139 634

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,6	2021-04-16	10 250 000	10 750 000
Stadshypotek	1,19	2022-09-01	15 940 000	15 940 000
SBAB	1,26	2021-05-20	20 880 177	20 923 749
SBAB	1,725	2023-10-25	22 596 959	22 640 531
Swedbank Hypotek	1,57	2020-03-20	23 657 140	23 907 140
SBAB	1,45	2022-10-30	25 000 000	25 000 000
SBAB	0,78	2019-09-04		8 978 214
			118 324 276	128 139 634

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	0	5 913
Depositioner och förskott-kortfristiga	0	21 000
	0	26 913

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	72 055	129 984
Övriga upplupna kostnader	998 513	534 346
Förutbetalda hyror och avgifter	944 155	865 107
	2 014 723	1 529 437

Malmö 1/3 - 2020


Pehr Malmström
Ordförande


Lisbeth Nilsson


Bo Lönn


Johan Grill


Ingrid Hansson Wigerup


Jan Larsson


Anders Skoglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/3-2020


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen på Ön, org.nr 769620-5264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen på Ön 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Mästerlötens på Ön 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10/3-2020

Ernst & Young AB



Erik Maurtizon
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.