

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till 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 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-25 då vi fick nya andelstal i samband med ombyggnad till 5 st lägenheter och med detta ökade antal lägenheter från 105 st till 110 st. Nuvarande stadgar registrerades 2001-09-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mästerlotsens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 47%. Samfälligheten förvaltar garage, sopsugningsanläggning, grönytor, hård- gjorda ytor, planteringar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Mästerlotsen 1	1992	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är gas.

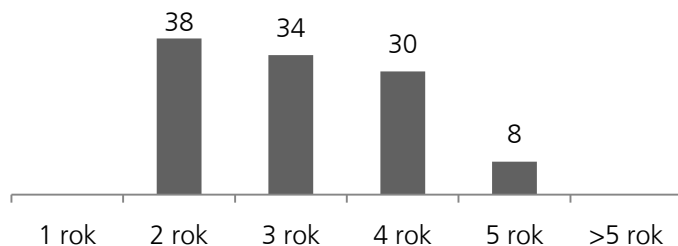
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9819 kvadratmeter, varav 9819 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2012.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya handtag ytterdörrar	2009	
fönster, nya lister, tätning	2009	
fasadrenöring	2009	
Översyn yttertak	2008	
Renovering hissar	2008	
Planerad åtgärd	År	
OVK	2010	
Avloppspumpar kök	2010	
Renovering plank uteplatser	2010	
Målning trapphus/källare	2010-11	

Förvaltning

Avtal

SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 110 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 st överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Johan Rogmark	Ordförande	2010
Gösta Cederberg	Vice ordförande	2011
Thomas Nivåker	Ledamot	2011
Tamas Kiss	Ledamot	2010
Henry Edefors	Ledamot	2011
Lena Olcén	Ledamot	2011
Göran Ericsson	Ledamot	2011
Bo Eric Andersson	Suppleant	2010
Bengt Björk	Suppleant	2010
Jörgen Slundt	Suppleant	2010

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Johan Rogmark, Tamas Kiss, Bo Eric Andersson, Bengt Björk och Jörgen Slundt

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Gunilla Nordh	Ordinarie Intern	föreningsrevisor
Åke Bengtsson	Suppleant intern	föreningsrevisor

Valberedning

Barbro Rogmark
Gunilla Nordh
Margareta Wingårdh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omplacering av bottenlån, vilket medför väsentlig räntesänkning för 2010.
Upprättande av energideklaration och löpande uppföljning av densamma.
Rengöring av fasad inkl. balkongfronter
Översyn/byte av utvändiga plåtlistor och tätninglistor för fönster.

Verksamheten 2009

Förutom föreningsstämman den 27 april hölls ett höstmöte den 19 november på Limhamns Folkets Hus.
Genom Thomas Nivåker och Jörgen Slundt (suppleant) har föreningen varit representerad i Samfälligheten med grannfastigheterna.

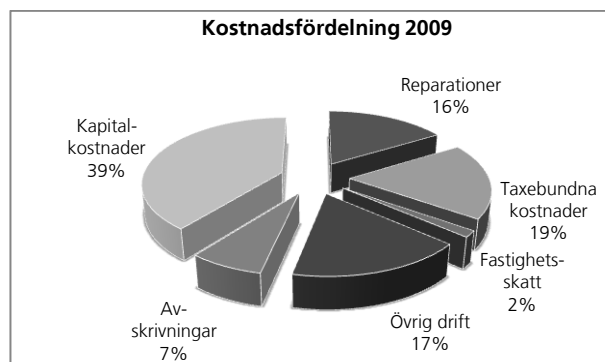
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

OVK, planerad för dec.-09 kommer att utföras i april 2010.
Ommålning/renovering av plank-uteplatser genomföres 19-30/4.
Ventilationsproblem i ett antal lägenheter har korrigerats under januari-februari.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2010-01-01 med 5,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	861 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	147 kr
Taxebundna kostnader	166 kr
Fastighetsskatt	14 kr
Övrig drift	154 kr
Avskrivningar	65 kr
Kapitalkostnader	355 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9819 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	861	892
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 009	10 151
Elkostnad/kvm totalyta	39	34
Värmekostnad/kvm totalyta	102	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	58 997
balanserad vinst före reservering till yttre fond	1 478 038
summa fritt eget kapital	1 537 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll	-58 997
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	986 613
att i ny räkning överförs	2 464 651

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 859 854	9 147 126
Övriga rörelseintäkter		48 077	27 110
		8 907 931	9 174 236
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-395 377	-226 390
Reparationer		-341 053	-757 316
Periodiskt underhåll		-1 104 238	0
Taxebundna kostnader		-1 634 026	-1 490 048
Övriga driftskostnader		-705 366	-719 167
Fastighetsskatt		-141 192	-132 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-235 639	-269 323
Personalkostnader		-172 178	-159 320
Avskrivningar		-639 617	-704 069
		-5 368 685	-4 457 633
RÖRELSERESULTAT		3 539 246	4 716 603
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 588	87 139
Räntekostnader		-3 486 696	-4 491 340
		-3 479 108	-4 404 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 138	312 401
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 141	0
		-1 141	0
ÅRETS RESULTAT		58 997	312 401

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	121 837 182	122 476 799
	121 837 182	122 476 799
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	121 837 182	122 476 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	15 601	0
Skattefordringar	0	291 720
Övriga fordringar	13 048	3 581
Förutbetalda kostnader Not 4	242 829	25 342
Upplupna intäkter	0	702 922
	271 478	1 023 565
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	33 726	300 029
SBC klientmedel i SHB	895 273	519 881
	928 999	819 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 200 477	1 843 475
SUMMA TILLGÅNGAR	123 037 659	124 320 274

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 222 824	15 222 824
Upplåtelseavgifter		1 380 576	1 380 576
Fond för yttre underhåll	Not 6	5 380 367	5 080 367
		21 983 767	21 683 767
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 478 038	1 465 636
Årets resultat		58 997	312 401
		1 537 035	1 778 038
SUMMA EGET KAPITAL		23 520 802	23 461 805
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	97 875 000	99 675 000
		97 875 000	99 675 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	400 000	0
Leverantörsskulder		185 137	138 788
Skatteskulder		2 419	0
Övriga kortfristiga skulder		10 992	29 000
Upplupna kostnader	Not 8	409 730	452 333
Förutbetalda avgifter och hyror		633 580	563 349
		1 641 857	1 183 470
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		123 037 659	124 320 274
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	119 927 000	119 927 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	5 %	5 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	8 453 348	9 079 272
Hysesintäkter	406 506	67 854
	8 859 854	9 147 126

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	91 878	88 785
Fastighetsskötsel enl beställn	61 635	0
Städning entreprenad	99 855	114 203
Städning enligt beställning	1 688	0
Mattvätt/Hyrmattor	12 830	0
Hissbesiktning	4 648	0
Myndighetstillsyn	36 780	10 947
Bevakning	0	4 938
Gård	25 202	0
Serviceavtal	46 974	0
Förbrukningsmateriel	13 888	7 517
	395 377	226 390

	2009	2008
Reparationer		
Fastighet förbättringar	9 460	0
Hyseslägenheter	26 338	1 025
Gemensamma utrymmen	12 921	0
Tvättstuga	11 801	143 122
Sophantering/återvinning	469	4 366
Bastu/pool	733	0
Entré/trapphus	20 014	0
Lås	906	-59 899
VVS	11 269	51 184
Värmeanläggning/undercentral	20 637	42 076
Ventilation	40 733	73 359
Elinstallationer	1 845	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 116	0
Hiss	64 371	287 423
Huskropp utvändigt	32 958	0
Värmekontorll	0	70 906
Tak	0	120 713
Mark/gård/utemiljö	7 258	6 109
Vattenskada	66 224	0
Övrigt	0	48 808
Försäkringsersättning	0	-31877
	341 053	757 316
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	0
Gemensamma utrymmen	117 625	0
Sophantering/återvinning	0	0
Lås	0	0
Fasad	312 500	0
Fönster	674 113	0
	1 104 238	0
Taxebundna kostnader		
El	378 756	335 365
Gas/Värme	1 049 319	956 129
Vatten	205 951	198 554
	1 634 026	1 490 048
Övriga driftskostnader		
Försäkring	58 798	53 310
Samfällighetsavgift	545 200	552 200
Kabel-TV	101 368	107 574
Övriga fastighetskostnader	0	1 112
Förbrukningsmaterial	0	4 971
	705 366	719 167
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	141 192	132 000

	2009	2008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Reklamtrycksaker och direktreklam	0	2 042
Kreditupplysning	1 800	0
Medlemsinformation	4 969	1 099
Tele och datakommunikation	6 100	3 511
Juridiska åtgärder	1 750	0
Revisionsarvode extern revisor	14 188	14 594
Föreningskostnader	28 651	36 499
Styrelseomkostnader	7 920	0
Fritids och Trivselkostnader	2 268	0
Förvaltningsarvode	109 072	0
Förvaltningsarvoden övriga	22 714	139 052
Administration	21 079	0
Korttidsinventarier	3 033	0
Konsultarvode	5 445	70 281
Föreningsavgifter	0	2 246
Medlemsavgift SBC ek för	6 650	0
	235 639	269 324

Anställda och personalkostnader
Föreningen har haft 2 deltidsanställda.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	109 735	98 026
Löner och arvoden	42 000	24 388
Sociala kostnader	20 443	36 906
	172 178	159 320

Avskrivningar

Byggnad	589 617	566 277
Förbättringar	50 000	50 000
Maskiner	0	87 792
	639 617	704 069

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **5 368 685** **4 489 510**

Not 3 **2009-12-31** **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	132 821 988	132 821 988
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	132 821 988	132 821 988

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-10 345 189	- 9 728 912
Årets avskrivningar enligt plan	-639 617	-616 277
Utgående avskrivning enligt plan	-10 984 806	-10 345 189

Planenligt restvärde vid årets slut **121 837 182** **122 476 799**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 6 539 500 6 539 500

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	119 000 000	119 000 000

	2009	2008
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	119 000 000	119 000 000
	119 000 000	119 000 000

	2009-12-31	2008-12-31
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	59 259	0
Samfällighets avgift	130 073	0
Kabel-TV	25 342	25 342
SBC kvartal 1 2010	28 155	0
	242 829	25 342

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Not 5				
EGET KAPITAL				
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 enligt not nedan	5 380 367	0	300 000	5 080 367
Summa bundet eget kapital	21 983 767	0	300 000	21 683 767
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 478 038	0	12 401	1 465 636
Årets resultat	58 997	58 997	-312 401	312 401
Summa fritt eget kapital	1 537 035	58 997	-300 000	1 778 038
Summa eget kapital	23 520 802	58 997	0	23 461 805

	2009	2008
Not 6		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 080 367	4 280 367
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	300 000	800 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	5 380 367	5 080 367

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SEB BOLÅN	3,060 %	0	48 600 000	2009-12-28
SEB BOLÅN	1,140 %	24 300 000	0	2010-12-28
SEB BOLÅN ¹	0,830 %	24 300 000	0	2010-12-28
NORDEA HYPOTEK	3,990 %	14 600 000	14 700 000	2015-09-16
NORDEA HYPOTEK	1,471 %	6 200 000	7 200 000	Rörligt lån
NORDEA HYPOTEK ²	1,471 %	28 875 000	29 175 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		98 275 000	99 675 000	

¹Lånet räntejusteras 17/3, 16/6, 15/9, 15/12

Swappavtal	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
² Lånet är bundet till ett swappavtal	3,177 %	14 437 500	14 587 500	2013-03-15
² Lånet är bundet till ett swappavtal	3,227 %	14 437 500	14 587 500	2014-03-17
Summa swappavtal		28 875 000	29 175 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-400 000	0
	97 875 000	99 675 000

Not 8	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	32 902	35 000
Värme	135 915	115 000
Extern revisor	14 000	14 000
Arvoden	101 826	98 026
Ränta	105 034	184 777
Climat 80	0	5 530
Arb.giv.avg	20 053	0
	409 730	452 333

LIMHAMN den / 2010

Carl Johan Rogmark
Ordförande

Gösta Cederberg
Vice ordförande

Henry Edefors
Ledamot

Göran Ericsson
Ledamot

Tamas Kiss
Ledamot

Thomas Nivåker
Ledamot

Lena Olcén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Thomas Anvelid
Extern revisor

Gunilla Nordh
Intern revisor