

Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mästerlotsen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12.
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Mästerlotsen 1	1992	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993

Värdeåret är 1993

Föreningen har 110 bostadsrätter om totalt 9 819 kvm. Byggnadernas totalyta är 9819 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Nivåker	Ordförande
Birgit Junker	Styrelseledamot
Jan Brissman	Styrelseledamot
Théo Husberg	Styrelseledamot
Eva Sandra Katharina Olofsson	Styrelseledamot
Håkan Bäckström	Styrelseledamot
Poul Erik Hansen	Suppleant
Robert José Olofsson	Suppleant
Aida Buhic	Suppleant

Valberedning

Sven Nordahl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Elisabet Falk Malmström Intern Revisor

Gerd Gunilla Nordh Intern Revisor

Johan Malmqvist Revisor Ernst&Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-23. Val av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Tätning av tak vid garageingång trappa 36
Målning av väggar på samtliga våningsplan
Fönstertätning med nya lister samtliga fönster
Energiåtgärder i tvättstugorna belysning
Byte till Led belysning i garage med sensorer
- 2022 ● Tätning tak vid garageingång trappa 38
Nya belysningsstolpar parkeringen
Nya fläktmotorer ventilationen - Byte till direktverkande fläktmotorer
- 2021 ● Avloppspolning
Rensning av frånluftskanaler i samtliga lägenheter - OVK arbete
- 2020 ● Nya cykelställ med kringliggande belysningsstolpar
- 2019 ● Nytt övervakningssystem ventilation och värme
- 2018 ● Ny porttelefon
- 2017 ● Fasadtvätt
Uppgradering av elservis och elmätare
- 2016 ● Stampolning stam till kök

- 2015 ● Fogning ytterfasad
- 2014 ● Sopsortering, miljöhus
- 2012 ● Omläggning av värmesystem

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av fläkt i garagebyggnad
- Översyn av balkonger

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städ	Triennium
Ekonomisk förvaltare	SBC
Ventilation och värme	Klimat & Automatikkontroll
Tv och bredband	Tele2
Avfallssortering	Stena Recycling
Hissar	Hisselektra
Brandskydd	Presto

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mästerlotsen samfällighetsförening, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar garage, parkering och del av gård. Vår förening förfogar över 60 st. garageplatser och 52 st. parkeringsplatser

Övrig verksamhetsinformation

Inom föreningen finns 11 st extra förråd för uthyrning.

Möjlighet till att hyra gästrummet beläget på andra våningen med utsikt över Öresund och kustremsan.

Bastu finns med tillhörande relaxrum.

Lån av stolar, bord, borrmaskin och transportkärra kan ske via bokning.

Inom föreningen finns 12st tvättstugor belägna i bottenplan med utsikt över trädgården d.v.s. 2st per trappa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hög inflation innebar stora kostnadsökningar på såväl el, fjärrvärme, vatten och avlopp d.v.s. föreningens taxebundna kostnader (läs noter i årsredovisningen)

Höjda räntor påverkade också räntekostnaden, både för det lån som placerades om under året men framför allt för det lån som placerades om den 1 december 2022 och som först under år 2023 påverkade resultatet fullt ut.

Vid upprättandet av budgeten för år 2024 beslöt styrelsen att höja månadsavgiften med 5% fr.o.m. den 1 januari 2024 för att fullt ut både kortsiktigt och långsiktigt att ta ansvar för föreningens ekonomi och sträva efter en balanserad budget Detta är föreningens första avgiftshöjningen sedan år 2012

Planerade underhållsarbeten utfördes enligt lagd flerårsplan, men på grund av höjda energitaxor och eltaxor accelererades arbetet med bytet av fönsterlistor som en energibesparande uppgift så att arbetet numera kan betraktas som avslutat med undantag av några mindre tilläggsarbeten.

Andra underhållsarbeten för att minska energiförbrukningen var byte till sensorstyrd LED-belysning i tvättstugorna och i garaget dessutom nya fläktar till vår ventilation. Dessa energibesparande åtgärder medförde att föreningens elförbrukning under verksamhetsåret minskade med närmare 10%. Målning av väggar och tak på våningsplanen var också ett större underhållsarbete som utfördes 2023. Övriga arbeten Se den specificerade uppställningen i årsredovisningen.

Övriga uppgifter

Inför ordinarie stämma den 15 juni hade en av ledamöterna med lång erfarenhet i styrelsearbetet (Lennart Persson) annonserat sin avgång; två hade begärt att sluta som ordinarie och fortsätta som suppleanter (undertecknad och Håkan Bäckström). Under året hade dessutom Jan-Inge Strandberg tidigare ordinarie ledamot avflyttat från föreningen För att fylla dessa vakanser valdes Jan Brissman och Mari Nilsson in som ordinarie ledamöter.

I samband med stämman avtackades Lennart Persson av stämmans ordförande för alla år som Lennart oförtröttligt arbetat för föreningens bästa och såväl tagit hand om hantverkare som avhjälpt felanmälningar. Undertecknad hade tidigt meddelat sin avgång som ordförande varvid Mari Nilsson på det efterföljande konstituerande mötet valdes till ny ordförande.

Nyvalda ordförande Mari meddelade kort därefter sin avgång på grund av avflyttning och lämnade sina uppdrag som styrelseledamot och föreningens ordförande.

Fredrik Åberg dåvarande vice ordförande tog därmed över ordförandeskapet som t.f. ordförande.

Då ingen av de ordinarie ledamöterna inkl. Fredrik kunde tänka sig att ta över posten som ordförande beslutade styrelsen att kalla till en extra stämma för att söka nya medarbetare till styrelsen samt föreslå Håkan och Thomas att åter träda in som ordinarie ledamöter.

På extra stämman den 23 november valdes den nya styrelsen genom nyval av Katharina Olofsson som ordinarie, Poul-Erik Hansen och Robert Olofsson som suppleanter dessutom valdes på nytt Håkan Bäckström och undertecknad som ordinarie styrelsemedlemmar. Fredrik Åberg som avsagt sig omval lämnade sitt styrelseuppdrag.

På extra stämman behandlades även en höjning av styrelsearvodet

På konstituerande möte återvaldes därefter undertecknad som ordförande.

För styrelsen Thomas Nivåker ordförande

Under året ordnades en jubileumsfest då föreningen firade 30 år sedan de första inflyttningarna.

Festen som arrangerades på gårdens gräsmatta med inhyrt tält, buffé, dryck och underhållning besöktes av ca. 120 medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 646 076	8 531 801	8 110 754	7 993 901
Resultat efter fin. poster	251 839	1 137 319	1 050 177	758 145
Soliditet (%)	31	31	29	28
Yttre fond	7 052 328	6 672 198	6 385 965	6 256 099
Taxeringsvärde	251 000 000	251 000 000	219 000 000	219 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	811	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 638	7 638	8 147	8 147
Skuldsättning per kvm totalyta	7 638	7 638	8 147	8 147
Sparande per kvm totalyta	254	300	301	288
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	69	53	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	82	84	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	30	29
Energikostnad per kvm totalyta	199	182	167	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,44	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 308 916 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	15 222 824	-	-	15 222 824
Upplåtelseavgifter	1 380 576	-	-	1 380 576
Fond, yttre underhåll	6 672 198	380 13	-	7 052 328
Balanserat resultat	9 172 934	757 189	-	9 930 123
Årets resultat	1 137 319	-1 137 319	251 839	251 839
Eget kapital	33 585 851	0	251 839	33 837 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 930 123
Årets resultat	251 839
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	10 181 962

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 056 158
Balanseras i ny räkning	10 238 120

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 646 076	8 537 300
Övriga rörelseintäkter	3	27 677	24 661
Summa rörelseintäkter		8 673 753	8 561 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 034 255	-4 546 576
Övriga externa kostnader	9	-398 432	-398 220
Personalkostnader	10	-200 978	-188 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 182 238	-1 186 578
Summa rörelsekostnader		-6 815 903	-6 320 250
RÖRELSERESULTAT		1 857 850	2 241 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 214	19 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 636 225	-1 124 106
Summa finansiella poster		-1 606 011	-1 104 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		251 839	1 137 319
ÅRETS RESULTAT		251 839	1 137 319

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	107 336 209	108 501 227
Maskiner och inventarier	13	6 518	23 738
Summa materiella anläggningstillgångar		107 342 727	108 524 965
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 342 727	108 524 965
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 891	30 516
Övriga fordringar	14	1 011 943	1 292 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 151	0
Summa kortfristiga fordringar		1 105 985	1 323 464
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 859 182	37 503
Summa kassa och bank		1 859 182	37 503
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 965 167	1 360 967
SUMMA TILLGÅNGAR		110 307 894	109 885 932

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 603 400	16 603 400
Fond för yttre underhåll		7 052 328	6 672 198
Summa bundet eget kapital		23 655 728	23 275 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 930 123	9 172 934
Årets resultat		251 839	1 137 319
Summa fritt eget kapital		10 181 962	10 310 253
SUMMA EGET KAPITAL		33 837 690	33 585 851
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	59 000 000	61 000 000
Summa långfristiga skulder		59 000 000	61 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 000 000	14 000 000
Leverantörsskulder		375 022	305 431
Skatteskulder		15 011	17 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 080 171	977 400
Summa kortfristiga skulder		17 470 204	15 300 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 307 894	109 885 932

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 857 850	2 241 711
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 182 238	1 186 578
	3 040 088	3 428 289
Erhållen ränta	30 214	19 714
Erlagd ränta	-1 563 661	-1 089 313
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 506 641	2 358 690
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 418	-66 939
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 559	35 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 489 782	2 327 407
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 489 782	-2 672 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 209 863	3 882 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 699 645	1 209 863

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mästerlotsen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,89 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 448 549	7 456 004
Årsavgifter lokaler	4 200	0
Hysesintäkter garage	430 015	425 822
Hysesintäkter p-plats	136 524	89 829
Hysesintäkter p-plats, moms	7 200	0
Hysesintäkter förråd	35 038	37 660
Bredband	182 022	182 160
Övriga hyresintäkter ej placerbara	8 168	0
Varmvatten	0	1 698
El, moms	339 067	301 521
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 450	0
Övernattnings-/gästlägenhet	26 520	25 950
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	213	0
Pantsättningsavgift	11 032	16 664
Överlåtelseavgift	10 734	0
Andrahandsuthyrning	2 625	0
Öres- och kronutjämning	-1	-7
Summa	8 646 076	8 537 300

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 000	24 661
Försäkringsersättning	8 854	0
Återbäring försäkringsbolag	17 823	0
Summa	27 677	24 661

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	107 628	109 344
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 641	18 983
Fastighetsskötsel gård enl avtal	139 520	60 225
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	52 523	147 976
Larm och bevakning	0	1 668
Städning enligt avtal	131 283	130 885
Städning utöver avtal	2 803	4 339
Hissbesiktning	9 104	6 479
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 866
Brandskydd	25 233	12 903
Gårdkostnader	12 793	14 225
Gemensamma utrymmen	0	6 534
Sophantering	4 413	0
Serviceavtal	42 710	44 086
Mattvätt/Hyrmattor	48 179	43 639
Förbrukningsmaterial	3 621	2 526
Summa	586 448	613 678

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	8 810
Tvättstuga	20 829	23 223
Vind	27 131	0
Sophantering/återvinning	9 224	6 355
Dörrar och lås/porttele	48 604	68 205
Bastu/pool	3 009	3 609
VVS	17 065	53 538
Värmeanläggning/undercentral	0	3 559
Ventilation	91 601	173 040
Elinstallationer	0	2 246
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 576
Hissar	35 444	47 832
Tak	7 320	-26 000
Fönster	583	6 907
Balkonger/altaner	24 298	0
Mark/gård/utemiljö	0	8 141
Garage/parkering	0	16 118
Vattenskada	23 667	-2 549
Summa	308 775	398 610

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	53 525	117 145
Tvättstuga	75 021	61 651
Entr/trapphus	262 500	0
Ventilation	9 301	148 376
Hiss	0	9 128
Fönster	411 761	46 038
Balkonger/altaner	34 391	0
Mark/gård/utemiljö	121 619	203 034
Garage/parkering	88 040	34 499
Summa	1 056 158	619 871

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	664 909	680 444
Uppvärmning	937 911	807 146
Vatten	347 777	299 505
Sophämtning/renhållning	173 302	188 693
Summa	2 123 899	1 975 788

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	141 412	130 471
Självrisk	10 500	0
Kabel-TV	175 231	162 497
Bredband	197 818	189 853
Samfällighetsavgifter	259 226	288 720
Fastighetsskatt	174 790	167 090
Summa	958 976	938 631

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 634	7 758
Tele- och datakommunikation	36 047	27 897
Juridiska åtgärder	12 688	59 731
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	33 125
Styrelseomkostnader	8 043	7 518
Fritids och trivselkostnader	56 808	0
Föreningskostnader	42 065	43 338
Förvaltningsarvode enl avtal	158 020	149 662
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	7 091	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 750
Korttidsinventarier	0	7 776
Administration	24 629	50 726
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	8 130	8 130
Summa	398 432	398 220

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	148 928	148 624
Revisionsarvode arvoderad	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	48 050	36 251
Summa	200 978	188 875

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 636 008	1 123 314
Dröjsmålsränta	217	0
Övriga räntekostnader	0	792
Summa	1 636 225	1 124 106

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 821 988	132 821 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 821 988	132 821 988
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 320 761	-23 151 401
Årets avskrivning	-1 165 018	-1 169 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 485 779	-24 320 761
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 336 209	108 501 227
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 539 500</i>	<i>6 539 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	153 000 000	153 000 000
Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
Summa	251 000 000	251 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 841	128 841
Utgående anskaffningsvärde	128 841	128 841
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-105 103	-87 884
Avskrivningar	-17 220	-17 218
Utgående avskrivning	-122 323	-105 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 518	23 738

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	123 208	85 646
Momsavräkning	22 314	34 942
Klientmedel	0	1 169 146
Övriga kortfristiga fordringar	25 958	0
Transaktionskonto	801 961	0
Borgo räntekonto	38 502	3 213
Summa	1 011 943	1 292 948

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	30 151	0
Summa	30 151	0

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-11-28	3,98 %	14 000 000	14 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	1,99 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2027-09-01	3,84 %	19 300 000	19 300 000
Handelsbanken	2025-09-30	0,78 %	12 000 000	12 000 000
SBAB	2027-03-08	1,80 %	13 700 000	13 700 000
Summa			75 000 000	75 000 000
Varav kortfristig del			16 000 000	14 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	153 538	80 974
Uppl kostnad arvoden	152 928	148 891
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 050	37 043
Förutbet hyror/avgifter	725 655	710 492
Summa	1 080 171	977 400

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	119 927 000	119 927 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Birgit Junker
Styrelseledamot

Eva Sandra Katharina Olofsson
Styrelseledamot

Håkan Bäckström
Styrelseledamot

Jan Brissman
Styrelseledamot

Théo Husberg
Styrelseledamot

Thomas Nivåker
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Elisabet Falk Malmström
Internrevisor

Ernst&Young
Johan Malmqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 09:11

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 16.04.2024 15:30

DOCUMENT ID:
r1ejP6eheC

ENVELOPE ID:
SyKv6gnxC-r1ejP6eheC

DOCUMENT NAME:
Brf Mästerlotsen 1, 716439-5803 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD
1. THOMAS NIVÅKER thomas.nivaker@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 15:40 16.04.2024 15:31	eID Low
2. Eva Sandra Katharina Olofsson katharina@masterlotsen.se	Signed Authenticated	16.04.2024 16:22 16.04.2024 16:21	eID Low
3. THÉO HUSBERG theo@masterlotsen.se	Signed Authenticated	16.04.2024 16:58 16.04.2024 16:56	eID Low
4. JAN BRISSMAN jan@masterlotsen.se	Signed Authenticated	16.04.2024 17:19 16.04.2024 17:18	eID Low
5. HÅKAN BÄCKSTRÖM hakan@masterlotsen.se	Signed Authenticated	17.04.2024 18:38 17.04.2024 18:35	eID Low
6. BIRGIT JUNKER birgitjunker@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 07:43 19.04.2024 07:41	eID Low
7. ELISABET FALK MALMSTRÖM elisabetfalk@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 09:15 19.04.2024 09:14	eID Low
8. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	22.04.2024 09:11 22.04.2024 09:10	eID Low

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred 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 revisorsred 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 utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 2023 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 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 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 revisionssed 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 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Elisabeth Falk Malmström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 09:11

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.04.2024 15:30

DOCUMENT ID:
rJz5P6l3gR

ENVELOPE ID:
B1W_waxnIc-rJz5P6l3gR

DOCUMENT NAME:
2023 Brf Mästerlotsen 1 Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD
1. ELISABET FALK MALMSTRÖM elisabetfalk@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 09:21 19.04.2024 09:21	eID Low
2. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	22.04.2024 09:11 22.04.2024 09:10	eID Low

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



eIDAS
standard

