

# Årsredovisning 2008

Brf. Mästerlotsen 1

## Brf. Mästerlotsen 1 / Årsredovisning 2008

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Period (två år)</u>
Carl Johan Rogmark	Ordförande	2008-2009
Gösta Cederberg	V.Ordförande	2007-2008
Helena Jönsson	Sekreterare	2007-2008
Thomas Nivåker		2007-2008
Tamas Kiss		2008-2009
Henry Edefors		2007-2008

<u>Suppleanter</u>	<u>Ett år</u>
Lena Olcén	2008
Göran Ericsson	2008
Jörgen Slundt	2008

<u>Revisorer</u>		
Gunilla Nordh	Föreningsrevisor	2008
Thomas Anvelid	Aukt. Revisor, Ernst & Young	2008

<u>Revisorssuppleant</u>	
Åke Bengtsson	2008

#### Valberedning

Barbro Rogmark (sammankallande), Gunilla Nordh och Margareta Wingårdh.

#### Överlåtelse

Av föreningens 110 lägenheter har under året 3 bytt ägare.

#### Verksamheten 2008

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Årets föreningsstämma hölls den 28 april på Let's Go. Två gemensamma aktiviteter för medlemmarna har arrangerats; traditionell grillfest framför H-huset den 31 maj och höstmöte den 18 november på Limhamns Folkets Hus. Genom Thomas Nivåker och Jörgen Slundt (suppleant) har föreningen varit representerad i Samfällighet med grannfastigheterna.

#### Väsentligt underhåll/reparationer under 2008.

Samtliga hissar har byggts om till s.k. "mjuk inbromsning" utom tidigare åtgärdad hiss i uppgång 42. Renovering av yttertaken, som påbörjades hösten 2007, avslutades under våren 2008. Bland övriga reparationer av betydelse kan nämnas utbyte av flera tvättmaskiner. I början av året genomfördes en omfattande enkät bland medlemmarna som gav många positiva kommentarer och förslag. Högsta prioritering fick en fasadrengöring.

### Planer för 2009

Under mars räknar vi med att kunna genomföra planerad fogtätningen och förbättrad inklädnad kring samtliga fönster. Snarast därefter skall äntligen fasadrengöring komma igång!

Inplanerat senare i år är diverse såväl utvändiga som invändiga målningsarbeten.

Under vintern har vi fått gjort en obligatorisk Energideklaration, som utmynnat i ett antal energibesparande åtgärdsförslag. Styrelsen återkommer med information om detta efter utvärdering,

### Förvaltning

Cymko förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning. Från den 1 januari 2009 har vi bytt förvaltare till SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum).

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 465 636,15 kr
Årets resultat	<u>312 401,46 kr</u>
Att disponera	1 778 037,61 kr

Styrelsen föreslår att sätta

till fonden för yttre underhåll

Resterande att balansera I ny räkning

<u>-300 000,00 kr</u>
1 478 037,61 kr

## Resultaträkning

		2008 -01-01 2008 -12-31	2007 -01-01 2007 -12-31
	<b>Not</b>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	9 147 126,00 kr	9 705 313,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		27 110,00 kr	33 830,50 kr
		<u>9 174 236,00 kr</u>	<u>9 739 143,50 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-226 390,00 kr	-282 867,00 kr
Driftskostnader	3,10.	-2 341 215,36 kr	-2 506 013,60 kr
Underhållskostnader	4	-757 315,81 kr	-738 028,35 kr
Externa rörelsekostnader	5	-269 323,16 kr	-256 554,41 kr
Personalkostnader	6	-159 320,00 kr	-56 579,00 kr
		<u>-3 753 564,33 kr</u>	<u>-3 840 042,36 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>5 420 671,67 kr</b>	<b>5 899 101,14 kr</b>
Avskrivningar	7	-704 069,00 kr	-688 430,00 kr
		<u>-704 069,00 kr</u>	<u>-688 430,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>4 716 602,67 kr</b>	<b>5 210 671,14 kr</b>
Ränteintäkter		87 138,93 kr	80 246,47 kr
Räntekostnader		-4 491 340,14 kr	-4 457 194,81 kr
		<u>-4 404 201,21 kr</u>	<u>-4 376 948,34 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>312 401,46 kr</b>	<b>833 722,80 kr</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>312 401,46 kr</b>	<b>833 722,80 kr</b>

## Balansräkning

	Not	2008 -12-31	2007 -12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	7		
Byggnader och mark		121 676 799,00 kr	122 243 076,00 kr
Fastighetsförbättringar		800 000,00 kr	850 000,00 kr
Maskiner och inventarier		0,00 kr	87 792,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		122 476 799,00 kr	123 180 868,00 kr
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		122 476 799,00 kr	123 180 868,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 982,00 kr	5 982,00 kr
Skattefordran		295 301,00 kr	211 422,00 kr
Interimsfordringar	11	722 282,00 kr	102 558,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		1 023 565,00 kr	319 962,00 kr
<b>Kassa och bank</b>		819 910,49 kr	3 638 114,98 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 843 475,49 kr	3 958 076,98 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/> <b>124 320 274,49 kr</b> <hr/>	<hr/> <b>127 138 944,98 kr</b> <hr/>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
	9		
Inbetalda insatser/Stiftelseka		-15 222 824,00 kr	-15 222 824,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 380 576,00 kr	-1 380 576,00 kr
Avsatt yttre fond		-5 080 367,00 kr	-4 280 367,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		-1 465 636,15 kr	-1 431 913,35 kr
Årets resultat		-312 401,46 kr	-833 722,80 kr
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		-23 461 804,61 kr	-23 149 403,15 kr
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-99 675 000,00 kr	-100 584 622,00 kr
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		-99 675 000,00 kr	-100 584 622,00 kr
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-138 787,88 kr	-1 663 061,83 kr
Skatteskulder		0,00 kr	-599 915,00 kr
Avräkning lagstadgade sociala		-29 000,00 kr	-9 681,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-184 777,00 kr	-418 413,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-563 349,00 kr	-652 951,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö	12	-267 556,00 kr	60 898,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-1 183 469,88 kr	-3 404 919,83 kr
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<hr/> <b>-124 320 274,49 kr</b> <hr/>	<hr/> <b>-127 138 944,98 kr</b> <hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		119 927 000,00 kr	119 927 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter. Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlade underskottsavdrag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar  
Byggnader

60 årig annuitetsplan med annuitetsfaktor 4,1267 %.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Hyresintäkter lägenheter	14 200,00 kr	14 200,00 kr
Intäkt bilplatser	53 654,00 kr	54 150,00 kr
Garage	318 900,00 kr	319 755,00 kr
Årsavgifter	8 760 372,00 kr	9 317 208,00 kr
	<u>9 147 126,00 kr</u>	<u>9 705 313,00 kr</u>
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Övriga debiterade avgifter	17 255,00 kr	17 405,00 kr
Debiterade kostnader	9 855,00 kr	16 425,50 kr
	<u>27 110,00 kr</u>	<u>33 830,50 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Fastighetsskötsel, material	503,00 kr	2 437,00 kr
Fastighetsskötsel	86 199,00 kr	115 808,00 kr
Sotning	0,00 kr	26 125,00 kr
Städning	114 203,00 kr	109 312,00 kr
Entrémattor	9 600,00 kr	11 295,00 kr
Extern tillsyn och besiktn.	10 947,00 kr	7 900,00 kr
Hissbesiktning	0,00 kr	4 185,00 kr
Bevakningskostnader	4 938,00 kr	5 805,00 kr
	<u>226 390,00 kr</u>	<u>282 867,00 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftskostnader</u></b>		
Värmekostnad	956 128,85 kr	979 587,35 kr
Elkostnad	335 365,01 kr	301 154,50 kr
Vatten och avlopp	198 554,00 kr	186 252,00 kr
Samfällighetskostnader	552 200,00 kr	540 500,00 kr
Fastig. försäkringspremie	53 310,00 kr	45 305,00 kr
KabelTV/ bredband	107 574,00 kr	107 586,00 kr
Övriga fastighetskostnader	1 112,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	132 000,00 kr	337 600,00 kr
Förbrukningsmaterial	4 971,50 kr	8 028,75 kr
	<u>2 341 215,36 kr</u>	<u>2 506 013,60 kr</u>

	2008	2007
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Underhåll hyreslägenhet	1 025,00 kr	2 288,00 kr
Rep. Bost./Övrigt	0,00 kr	5 199,00 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	143 122,00 kr	29 759,00 kr
Underhåll av soprum	4 366,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	51 184,00 kr	1 781,00 kr
Rep. värme	42 076,00 kr	22 470,00 kr
Rep. ventilation	73 359,40 kr	44 073,35 kr
Rep. El	0,00 kr	3 507,00 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	0,00 kr	407 499,00 kr
Underhåll hiss	287 423,00 kr	117 355,00 kr
Värmekontroll	70 906,41 kr	16 232,50 kr
Underhåll av lås	-59 899,00 kr	72 690,50 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	120 713,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	6 109,00 kr	7 174,00 kr
Underhåll övrigt	48 808,00 kr	0,00 kr
Självrisk försäkring	0,00 kr	8 000,00 kr
Försäkringsersättning	-31 877,00 kr	0,00 kr
	<u>757 315,81 kr</u>	<u>738 028,35 kr</u>
<b>Not 5 Externa rörelsekostnader</b>		
Reklamtrycksaker och direktrek	2 042,00 kr	0,00 kr
Soliditetsuppläggning och inka	0,00 kr	8 312,41 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	1 098,50 kr	0,00 kr
Telekommunikation	3 511,00 kr	3 489,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	139 051,91 kr	96 035,00 kr
Revisionsarvoden externa	14 593,75 kr	14 625,00 kr
Kostnad möten/stämma	36 499,00 kr	39 517,00 kr
Konsultarvoden	70 281,00 kr	92 581,00 kr
Diverse avgifter	2 246,00 kr	1 995,00 kr
	<u>269 323,16 kr</u>	<u>256 554,41 kr</u>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Löner till kollektivanställda	24 388,00 kr	0,00 kr
Styrelsarvode	98 026,00 kr	46 898,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	36 906,00 kr	9 681,00 kr
	<u>159 320,00 kr</u>	<u>56 579,00 kr</u>
<b>Not 7 Anläggningstillgångar</b>		
<b>Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	125 282 488,00 kr	125 282 488,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 282 488,00 kr	125 282 488,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-9 578 912,00 kr	-9 035 186,00 kr
Årets avskrivningar	-566 277,00 kr	-543 726,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 145 189,00 kr	-9 578 912,00 kr
<i>Avskrivning sker enligt progressiv plan</i>		
<b>Fastighetsförbättringar 20-års</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 000 000,00 kr	1 000 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000,00 kr	1 000 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-150 000,00 kr	-100 000,00 kr
Årets avskrivningar	-50 000,00 kr	-50 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 000,00 kr	-150 000,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 5,00%		
<b>Mark</b>	<u>6 539 500,00 kr</u>	<u>6 539 500,00 kr</u>
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>122 476 799,00 kr</b>	<b>123 093 076,00 kr</b>

**Fastighetsbeteckning: Mästerlotsen 1**

**Fastigheten består av**

Antal lägenheter	Boyta
110	9818,6 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel
Summa	

2008	2007
80 000 000,00 kr	80 000 000,00 kr
39 000 000,00 kr	39 000 000,00 kr
0,00 kr	0,00 kr
<b>119 000 000,00 kr</b>	<b>119 000 000,00 kr</b>

**Maskiner och inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	473 522,00 kr	473 522,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	473 522,00 kr	473 522,00 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-385 730,00 kr	-291 026,00 kr
Årets avskrivningar	-87 792,00 kr	-94 704,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-473 522,00 kr	-385 730,00 kr

*Avskrivning sker med resterrande belopp*

<b>Totalt inventarier</b>	<b>0,00 kr</b>	<b>87 792,00 kr</b>
---------------------------	----------------	---------------------

**Not 8 Inteckningslån**

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
SBAB		2008-12-17	0,00 kr	47 970 784,00 kr
SEB	3,06%	2009-12-28	48 600 000,00 kr	0,00 kr
Nordea	3,41%	Swaplån	29 175 000,00 kr	29 475 000,00 kr
Nordea	3,99%	2015-09-16	14 700 000,00 kr	14 825 000,00 kr
Nordea	3,41%	Rörlig	7 200 000,00 kr	8 313 838,00 kr
			<b>99 675 000,00 kr</b>	<b>100 584 622,00 kr</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	15 222 824 kr	1 380 576 kr	4 280 367 kr	1 431 913 kr	833 723 kr
Överföring till fond enligt stämmobeslut			800 000 kr	33 723 kr	-833 723 kr
Årets resultat					312 401 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	15 222 824 kr	1 380 576 kr	5 080 367 kr	1 465 636 kr	312 401 kr

**Not 10 Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.



**Not 11 Interimsfordringar**

Kabel TV, bredband  
Förvaltningsarvode  
Försäkring  
SBAB

<b>2008</b>	<b>2007</b>
25 342,00 kr	26 603,00 kr
0,00 kr	22 645,00 kr
0,00 kr	53 310,00 kr
696 940,00 kr	0,00 kr
<hr/> 722 282,00 kr	<hr/> 102 558,00 kr

**Not 12 Interimsskulder**

Elavgifter  
Värmeavgifter  
Climat 80  
Revisionsarvode  
Styrelsearvode

35 000,00 kr	0,00 kr
115 000,00 kr	0,00 kr
5 530,00 kr	0,00 kr
14 000,00 kr	14 000,00 kr
98 026,00 kr	46 898,00 kr
<hr/> 267 556,00 kr	<hr/> 60 898,00 kr

Malmö den / 2009

Carl Johan Rogmark

Gösta Cederberg

Helena Jönsson

Thomas Nivåker

Tamas Kiss

Henry Edefors

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits  
Malmö den / 2009

Thomas Anvelid, Aukt rev. Ernst & Young

Gunilla Nordh