



Årsredovisning 2010 Brf Mästerlotsen 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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, hårdgjorda ytor och 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.

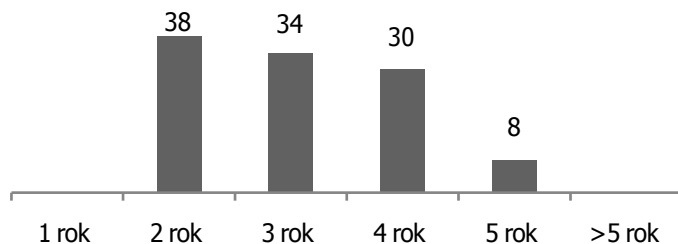
Fastighetens värdeår är 1993.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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
Renovering plank uteplatser	2010 - 2010
Avloppspumpar kök	2010 - 2010
OVK	2010 - 2010
fasadrengröing	2009 - 2009
fönster, nya lister, tätning	2009 - 2009
Nya handtag ytterdörrar	2009 - 2009
Renovering hissar	2008 - 2008
Översyn yttertak	2008 - 2008

Planerad åtgärd	År
Omläggning el	2011
Stampolning	2011
Målning trapphus/källare	2011

Förvaltning

Avtal
SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 110 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Johan Rogmark	Ordförande	2012
Gösta Cederberg	Vice ordförande	2011
Henry Edefors	Ledamot	2011
Lena Olcén	Ledamot	2011 avgick dec 2010
Göran Ericsson	Ledamot	2011
Thomas Nivåker	Ledamot	2011
Tamas Kiss	Ledamot	2012
Jörgen Slundt	Suppleant	2012
Bengt Björk	Suppleant	2012
Bo Eric Andersson	Suppleant	2012

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gösta Cederberg, Henry Edefors, Göran Ericsson och Thomas Nivåker.

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

Elisabeth Malmström
Gunilla Nordh
Marianne Bengtsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Tack vare god likviditet har extra amorteringar gjorts på sammanlagt 1,6 milj på det mindre bottenlånet. Villkorsändring av det stora bottenlånet (48,6 milj) i december 2010 , vilket medför högre räntekostnader på c:a 700 000 kr för 2011. OVK utförd under våren 2010 liksom ommålning/renovering av plank för uteplatser.

Verksamheten 2010

Förutom föreningsstämman den 22 april hölls ett höstmöte den 16 november på Limhamns Folkets Hus. Genom Thomas Nivåker och Jörgen Slundt(suppleant) har föreningen varit representerad i Samfälligheten med grannfastigheterna.

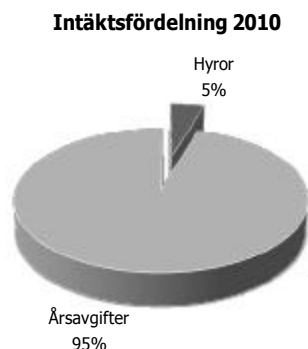
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Stampsplning av avloppsledningar genomförs under perioden 15-22 mars. Målning i trapphus/källare kommer att utföras under våren/sommaren 2011. Planerad ombyggnad av el. i gemensamma utrymmen, källare mm. följer under andra halvåret.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2010-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter
Ränta och utdelning
Övriga intäkter

817 kr
1 kr
3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	78 kr
Taxebundna kostnader	182 kr
Fastighetsskatt	14 kr
Övrig drift	158 kr
Avskrivningar	68 kr
Kapitalkostnader	268 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9819 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	817	861	925
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 805	10 009	10 151
Elkostnad/kvm totalyta	42	39	34
Värmekostnad/kvm totalyta	119	102	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	20

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	916 792
balanserad vinst före reservering till yttre fond	2 464 650
summa balanserat resultat	3 381 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll	-916 792
av fond för yttre underhåll ianspråkats	542 667
att i ny räkning överförs	3 007 317

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 410 254	8 859 854
Övriga rörelseintäkter		28 907	48 077
		8 439 161	8 907 931
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-423 477	-395 377
Reparationer		-226 055	-341 053
Periodiskt underhåll		-542 667	-1 104 238
Taxebundna kostnader		-1 787 386	-1 634 026
Övriga driftskostnader		-680 830	-705 366
Fastighetsskatt		-139 198	-141 192
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-270 378	-235 639
Personalkostnader		-176 220	-172 178
Avskrivningar		-663 919	-639 617
		-4 910 130	-5 368 685
RÖRELSERESULTAT		3 529 031	3 539 246
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		13 807	7 588
Räntekostnader		-2 627 188	-3 486 696
		-2 613 381	-3 479 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		915 651	60 138
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 141
Skatt ändrad taxering		1 141	0
		1 141	-1 141
ÅRETS RESULTAT		916 792	58 997

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	121 173 263	121 837 182
	121 173 263	121 837 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	121 173 263	121 837 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	991	15 601
Övriga fordringar	61 693	13 048
Förutbetalda kostnader Not 4	216 862	242 829
	279 546	271 478
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	510	33 726
SBC klientmedel i SHB	800 885	895 273
	801 395	928 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 080 941	1 200 477
SUMMA TILLGÅNGAR	122 254 204	123 037 659

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	4 452 751	5 380 367
		21 056 151	21 983 767
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 464 651	1 478 038
Årets resultat		916 792	58 997
		3 381 442	1 537 035
SUMMA EGET KAPITAL		24 437 593	23 520 802
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	95 875 000	97 875 000
		95 875 000	97 875 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	400 000	400 000
Leverantörsskulder		337 684	185 137
Skatteskulder		11 787	2 419
Övriga kortfristiga skulder		54 493	10 992
Upplupna kostnader	Not 8	505 280	409 730
Förutbetalda avgifter och hyror		632 367	633 580
		1 941 611	1 641 857
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		122 254 204	123 037 659
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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Fastighetsförbättringar	5%	5%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	8 026 404	8 453 348
Hysesintäkter	383 850	406 506
	8 410 254	8 859 854

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	95 556	91 878
Fastighetsskötsel enl beställn	70 134	61 635
Fastighetsskötsel gård entrepr	18 414	0
Städning entreprenad	106 500	99 855
Städning enligt beställning	0	1 688
Mattvätt/Hyrmattor	12 312	12 830
Sotning	2 605	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	80 513	0
Hissbesiktning	4 650	4 648
Myndighetstillsyn	0	36 780
Gård	13 289	25 202
Serviceavtal	0	46 974
Förbrukningsmateriel	19 504	13 888
	423 477	395 377

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	9 460
Hyseslägenheter	1 500	26 338
Brf Lägenheter	2 132	0
Lokaler	5 053	0
Gemensamma utrymmen	5 415	12 921
Tvättstuga	17 287	11 801
Sophantering/återvinning	1 508	469
Bastu/pool	0	733
Entré/trapphus	0	20 014
Lås	6 469	906
VVS	9 971	11 269
Värmeanläggning/undercentral	44 503	20 637
Ventilation	70 450	40 733
Elinstallationer	0	1 845
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 226	13 116
Hiss	58 449	64 371
Huskropp utvändigt	0	32 958
Mark/gård/utemiljö	1 092	7 258
Vattenskada	0	66 224
	226 055	341 053

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	0	117 625
Tvättstuga	72 500	0
Ventilation	77 938	0
Fasad	0	312 500
Fönster	0	674 113
Balkonger/altaner	298 953	0
Garage/parkering	93 276	0
	542 667	1 104 238

Taxebundna kostnader

El	414 520	378 756
Gas	1 167 325	1 049 319
Vatten	205 541	205 951
	1 787 386	1 634 026

Övriga driftskostnader

Försäkring	59 259	58 798
Samfällighetsavgift	520 292	545 200
Kabel-TV	101 279	101 368
	680 830	705 366

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

139 198	141 192
----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	3 000	1 800
Medlemsinformation	2 200	4 969
Tele och datakommunikation	4 375	6 100
Juridiska åtgärder	0	1 750
Revisionsarvode extern revisor	15 950	14 188
Föreningskostnader	43 749	28 651
Styrelseomkostnader	3 505	7 920
Fritids och Trivselkostnader	420	2 268
Förvaltningsarvode	113 142	109 072
Förvaltningsarvoden övriga	54 927	22 714
Administration	12 715	21 079
Korttidsinventarier	4 370	3 033
Konsultarvode	4 906	5 445
Medlemsavgift SBC ek för	7 120	6 650
	270 378	235 639

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 deltidsanställda.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	104 226	109 735
Löner och arvoden	42 000	42 000
Sociala kostnader	29 994	20 443
	176 220	172 178

Avskrivningar

Byggnad	613 919	589 617
Förbättringar	50 000	50 000
	663 919	639 617

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 910 130 **5 368 685**

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	132 821 988	132 821 988
Utgående anskaffningsvärde	132 821 988	132 821 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-10 984 806	-10 345 189
Årets avskrivningar enligt plan	-663 919	-639 617
Utgående avskrivning enligt plan	-11 648 725	-10 984 806
Planenligt restvärde vid årets slut	121 173 263	121 837 182
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 539 500	6 539 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	123 000 000	119 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	123 000 000	119 000 000
	123 000 000	119 000 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	60 839	59 259
Samfällighets avgift	130 073	130 073
Kabel-TV	25 950	25 342
SBC kvartal 1 210	0	28 155
	216 862	242 829

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 222 824	0	0	15 222 824
Upplåtelseavgifter	1 380 576	0	0	1 380 576
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	4 452 751	0	-927 616	5 380 367
Summa bundet eget kapital	21 056 151	0	-927 616	21 983 767
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 464 651	0	986 613	1 478 038
Årets resultat	916 792	916 792	-58 997	58 997
Summa fritt eget kapital	3 381 442	916 792	927 616	1 537 035
Summa eget kapital	24 437 593	916 792	0	23 520 802

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	5 380 367	5 080 367
Reservering enligt stämmobeslut	58 997	300 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-986 613	0
Vid årets slut	4 452 751	5 380 367

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BOLÅN	2,510 %	24 300 000	24 300 000	2011-12-28
SEB BOLÅN	2,500 %	24 300 000	24 300 000	2011-12-28
NORDEA	2,961 %	4 600 000	6 200 000	Rörligt lån
NORDEA ²	2,961 %	28 575 000	28 875 000	Rörligt lån
NORDEA	3,990 %	14 500 000	14 600 000	2015-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		96 275 000	98 275 000	

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swappavtal				
² Lånet är bundet till ett swappavtal	1,809 %	14 287 500	14 437 500	2013-03-15
² Lånet är bundet till ett swappavtal	1,898 %	14 587 500	14 437 500	2014-03-17
Summa swappavtal		28 575 000	28 875 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	-400 000	-400 000
	95 875 000	97 875 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 275 000 Kr.

Not 8	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	31 590	32 902
Värme	188 924	135 915
Extern revisor	15 000	14 000
Arvoden	102 226	101 826
Sociala avgifter	21 269	20 053
Ränta	144 271	105 034
Intern revisor	2 000	0
	505 280	409 730

LIMHAMN den / 2011

Carl Johan Rogmark
Ordförande

Gösta Cederberg
Vice ordförande

Henry Edefors
Ledamot

Göran Ericsson
Ledamot

Tamas Kiss
Ledamot

Thomas Nivåker
Ledamot

Lena Olcén
Ledamot

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Org.nr 716439-5803

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 8 april 2011



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Gunilla Nordh
Intern revisor