



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

BRF
MÄSTERLOTSSEN
PÅ ÖN

Styrelsen för Brf Mästerlotsen på Ön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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.

C

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. Fasadfogning 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 utfört 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.

2019

Installationen av fibernät slutfördes under januari 2019. Installation och införande av IMD, Individuell Mätning Debitering, där igångkörning ägde rum i september 2019.

Förskolan har fått omlagt gräsyterna 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 .

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 augusti 2020.

Närvarande var 32 röstberättigade medlemmar, varav 5 företrädare via fullmakt.

Dessutom har en extrastämma hållits 30 november då vår ordförande avlidit och styrelsen har kompletterats med en ledamot, en suppleant samt förändring av vice ordförande

C

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Pehr Malmström (tom 2020-09-28)
Vice Ordf./Ordförande	Anders Skoglund (från 2020-09-29)
Sekreterare	Lisbeth Nilsson
Ledamot/Vice Ordf.	Jan Larsson (från 2020-11-30)
Ledamot	Bo Lönn
Ledamot	Ingrid H-son Wigerup
Ledamot	Liselotte Åkesson
Suppleant/Ledamot	Johan Grill (från 2020-11-30)
Suppleant	Johan Brynte
Suppleant	Yvonne Paulinmar
Suppleant	Victoria Blixt (från 2020-11-30)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lisbeth Nilsson, Bo Lönn och Johan Grill.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Firman tecknas av två i förening av fyra ledamöter. Till de fyra ledamöterna som tecknar firma är Pehr Malmström, Anders Skoglund, Bo Lönn och Lisbeth Nilsson. Från 2020-11-30 har Jan Larsson tagit Pehr Malmströms plats som en av firmatecknarna, dessutom har Liselotte Åkesson tillkommit som en femte firmatecknare.

Revisorer

Revisorer har under verksamhetsåret varit Ernst & Young Aktiebolag.

Valberedning

Karin Olsson, Elisabeth Benediktson och Gharib Aly, sammankallande Gharib Aly.

Vicevärd

Föreningen har avtal med HSB som sköter denna syssla.

☞

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande:

Inom samfälligheten har markanläggningen förbättrats vilket innebär omläggning av gräsytor och häckplantering till en kostnad av 229 tsek för vår del. Efter det stora strömbrottet i Malmö 27 mars har styrelsen beslutat att anskaffa nödbelysning i källare och trapphus. Detta genomfördes i maj 2020 till en kostnad av 238 tsek.

Under året har utbyte av tvätt utrustning gjorts för 133 tsek och en av våra hyreslägenheter har renoverats.

OVK besiktning har genomförts men inte godkänts. Ny besiktning sker under 2021.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Uppgradering av hissar där vi påbörjat en process för att ta in offerter. Arbetet kommer att bli omfattande och vi har engagerat Hisskon AB för detta.

Styrelsen planerar att uppgradera luftbehandlingssystemet under 2021. Under kommande år planerar styrelsen att renovera ett antal hyreslägenheter per år. Översyn/justering av samtliga radiatorer ligger också i underhållsplanen. .

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

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 113.829.992 sek. Under året har föreningen amorterat 837.144 sek på löpande lån. Styrelsen har också beslutat att göra en extraamortering på 3.657.140 sek till följd den goda likviditeten samt att fullfölja planerna att reducera belåningsgraden.

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 1,39% mot föregående årsskifte 1,47%.

C

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott på 482 tsek. Föreningens intäkter har ökat med 308 tsek och merparten beror på utdebitering av kostnader för IMD, Individuell Mätning Debitering av el.

Reparationer har ökat med 213 tsek jämfört med 2019 beroende på löpande underhåll av bostäder. Planerat underhåll ligger på samma nivå som föregående år. Året innehåller förbättringar av markanläggningar, anskaffning av nödbelysning i källare och trapphus samt utbyte av tvättmaskiner.

Vi har haft en positiv påverkan av att räntekostnaderna under året som minskat med 184 tsek jämfört med året innan.

Till följd av pandemin har inga investeringar slutförts under 2020. Vi har startat upp ett projekt med att automatik för våra källardörrar och detta kommer att slutföras i början av 2021.

Införandet av komponentavskrivningar belastar resultatet med 3.245 tsek under 2020. Ett bättre mått på hur verksamheten utvecklas fås om man istället ser hur kassaflödet utvecklats. För 2020 har det genererat 3.091 tsek i kassaflöde jämfört med 2.722 föregående år.

Kassaflöde enligt balansräkningen:	-566
Extra amortering	<u>3.657</u>
Summa operativt kassaflöde	3.091

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång har föreningen 175 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 har präglats av en positiv utveckling främst som följd av låga räntekostnader och effekt av gjorda investeringar i bl.a. fjärrvärme, fiber och IMD.

Under året har en okulär besiktning av fastigheten gjorts och uppdatering av underhållsplanen har gjorts i samband med detta.

Styrelsen har en ambition att sänka skuldsättningen per m² till 10 000 SEK inom 3 år. Föreningen har senaste åren tagit stora kliv i och med de extraamorteringar som gjorts på 3,6 Msek och i dagsläget är skuldsättningen 10 070 per kvm.

C

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 721	11 353	11 031	10 354	10 392
Rörelsens kostnader	-9 642	-9 446	-8 239	-8 644	-7 951
Finansiella poster, netto	-1 597	-1 780	-2 066	-2 693	-3 431
Årets resultat	481	186	726	-983	-990
Likvida medel & fin placeringar	8 057	8 623	13 142	10 519	12 362
Skulder till kreditinstitut	113 830	118 324	128 140	128 977	132 682
Fond för yttre underhåll	0	0	0	0	22
Balansomslutning	265 961	269 815	276 291	276 500	279 759
Fastigheternas taxeringsvärde	249 563	249 563	222 744	222 744	222 744
Soliditet %	56	55	53	52	51
Räntekostnad kr/kvm	144	165	188	248	319
Låneskuld kr/kvm	10 071	10 468	11 337	11 689	12 130
Avgift kr/kvm	694	690	688	699	699

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 739 401	9 470 865	0	597 656	185 623	148 993 545
Avsättning år 2020 yttre fond			649 000	-649 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-649 000	649 000		0
Disposition av föregående års resultat:				185 623	-185 623	0
Årets resultat					481 644	481 644
Belopp vid årets utgång	138 739 401	9 470 865	0	783 279	481 644	149 475 189

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	783 279
årets vinst	481 644
	1 264 923
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 264 923
	1 264 923

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

C

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	11 662 604	11 352 777
Övriga intäkter	3	58 003	59 186
		11 720 607	11 411 963
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-713 710	-500 818
Planerat underhåll	5	-1 167 334	-1 222 090
Fastighetsavgift/skatt		-239 968	-233 624
Driftskostnader	6	-3 748 984	-3 719 332
Övriga kostnader	7	-326 641	-313 031
Personalkostnader	8	-199 533	-211 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 245 353	-3 245 353
		-9 641 523	-9 446 058
Rörelseresultat		2 079 084	1 965 905
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 865	80 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 622 305	-1 860 423
		-1 597 440	-1 780 281
Årets resultat		481 644	185 623

⌂

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	257 359 823	260 585 278
Inventarier	10	79 592	99 490
		257 439 415	260 684 768
Summa anläggningstillgångar		257 439 415	260 684 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		275	1 791
Avräkningskonto HSB Malmö		5 057 260	3 123 015
Övriga fordringar	11	5 687	-305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	457 583	506 223
		5 520 805	3 630 724
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	3 000 000	5 500 000
		3 000 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		8 520 805	9 130 724
SUMMA TILLGÅNGAR		265 960 220	269 815 492

⌂

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 739 401	138 739 401
Uppåtelseavgifter		9 470 865	9 470 865
Fond för yttre underhåll	14	0	0
		148 210 266	148 210 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		783 279	597 656
Årets resultat		481 644	185 623
		1 264 923	783 279
Summa eget kapital		149 475 189	148 993 545
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	82 406 243	93 242 848
Summa långfristiga skulder		82 406 243	93 242 848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	31 423 749	25 081 428
Leverantörsskulder		866 364	468 642
Aktuella skatteskulder		18 065	14 306
Övriga skulder	18	7 549	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 763 061	2 014 723
Summa kortfristiga skulder		34 078 788	27 579 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 960 220	269 815 492

✓

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	481 644	185 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 245 353	3 245 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 726 997	3 430 976
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	43 510	24 477
Förändring av kortfristiga skulder	157 422	104 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 927 929	3 559 456
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 313 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 313 128
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 494 284	-9 815 358
Inbetalda insatser	0	3 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 494 284	-6 765 358
Årets kassaflöde	-566 355	-4 519 030
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	8 623 015	13 142 045
Likvida medel vid årets slut	8 056 660	8 623 015

✓

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 låfristig karaktär.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 114 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 27 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 2020.

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)

C

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	7 849 908	7 793 444
Hysesintäkter	3 042 154	3 185 428
El	558 142	196 823
Bredband/TV/Övriga tillkommande intäkter	212 400	177 082
	11 662 604	11 352 777

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	58 003	59 186
	58 003	59 186

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	42 502	64 917
Löpande underhåll av bostäder	189 082	39 133
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	77 873	42 929
Löpande underhåll tvättutrustning	49 712	55 667
Löpande underhåll av installationer	92 129	48 970
Löpande underhåll Va/sanitet	124 320	79 118
Löpande underhåll värme	17 601	15 910
Löpande underhåll ventilation	18 089	23 069
Löpande underhåll el	27 658	13 418
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	18 359	0
Löpande underhåll hissar	0	27 716
Löpande underhåll av markytor	43 086	79 786
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	10 185
Försäkringsskador	13 299	0
	713 710	500 818

C

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll bostäder	155 000	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	22 938	186 261
Periodiskt underhåll tvättutrustning	133 188	140 993
Periodiskt underhåll installationer	428 375	37 719
Periodiskt underhåll värme	0	496 069
Periodiskt underhåll ventilation	0	12 395
Periodiskt underhåll hissar	0	86 250
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	29 535	153 839
Periodiskt underhåll markytor	398 298	108 564
	1 167 334	1 222 090

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	793 829	654 009
El	829 939	597 240
Uppvärmning	916 911	944 495
Vatten	327 227	293 138
Sophämtning	137 281	210 448
Övriga avgifter	334 480	297 694
Gemensamma kostnader	409 317	722 308
	3 748 984	3 719 332

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	102 260	112 481
Revisionsarvoden	11 500	21 875
Övriga kostnader	212 881	178 675
	326 641	313 031

C

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	171 875	177 100
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 840	-3 276
	176 715	173 824
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	22 818	37 987
	22 818	37 987
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	199 533	211 811

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 860 888	194 547 760
Årets investeringar		1 313 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 860 888	195 860 888
Ingående avskrivningar	-20 243 509	-17 018 054
Årets avskrivningar	-3 225 455	-3 225 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 468 964	-20 243 509
Mark	84 967 899	84 967 899
Utgående värde mark	84 967 899	84 967 899
Bokfört värde byggnader och mark	257 359 823	260 585 278
Taxeringsvärden byggnader	243 000 000	243 000 000
Taxeringsvärden mark	6 563 000	6 563 000
	249 563 000	249 563 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 980	198 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 980	198 980
Ingående avskrivningar	-99 490	-79 592
Årets avskrivningar	-19 898	-19 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 388	-99 490
Utgående redovisat värde	79 592	99 490

C

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	5 687	-305
	5 687	-305

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 561	6 203
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 355	303 780
Upplupna intäkter IMD El	199 667	196 823
	457 583	506 806

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 000 000	5 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	5 500 000
Utgående redovisat värde	3 000 000	5 500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning	649 000	649 000
Ianspråktagande	-649 000	-649 000
	0	0

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	171 200 000	171 200 000
	171 200 000	171 200 000

C

Not 16 Skulder till kreditinstitut

31 423 749 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 amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 837 144 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	31 423 749	25 081 428
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	82 406 243	93 242 848
	113 829 992	118 324 276

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,6	2021-04-16	9 750 000	10 250 000
Stadshypotek	1,19	2022-09-01	15 940 000	15 940 000
SBAB	1,26	2021-05-20	20 836 605	20 880 177
SBAB	1,725	2023-10-25	22 553 387	22 596 959
Swedbank Hypotek	1,57	2025-02-14	19 750 000	23 657 140
SBAB	1,45	2022-10-30	25 000 000	25 000 000
			113 829 992	118 324 276

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

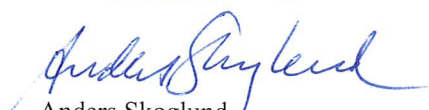
	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	7 549	0
	7 549	0

C

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	57 047	72 055
Övriga upplupna kostnader	663 929	998 513
Förutbetalda hyror och avgifter	1 042 085	944 155
	1 763 061	2 014 723

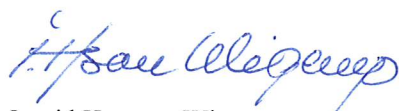
Malmö 24/3 - 2020

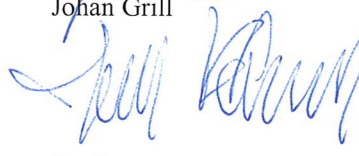

Anders Skoglund
Ordförande


Lisbeth Nilsson


Bo Lönn


Johan Grill


Ingrid Hansson Wigerup


Jan Larsson


Liselotte Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats - 27/3 - 2021


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mästerlotten på Ön, org.nr 769620-5264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mästerlotten på Ön för år 2020.

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 2020 och 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 revisionssed 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 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 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 Brf Mästerlotten på Ön för år 2020 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 revisionssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 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 räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningens årsstämma avseende 2019 års räkenskaper har inte hållits enligt den, i Lag om Ek föreningar, stipulerade tidsperioden om sex månader.

Malmö den 27/3 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
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 tjugoförårsperiod. 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.