

Årsredovisning 2020 Brf. Mästerlotsen 1



Sundholmsgatan 34-44
Limhamn



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-11 under namnet "Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus 63". Våren 2002 lämnade föreningen Riksbyggen och sedan 2002-07-04 är föreningen registrerad som "Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1". Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mästerlotsens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 47 procent. Samfälligheten förvaltar garage, parkering, gemensamt grönområde och gemensamma hårdgjorda gångytor.

Styrelsen

Thomas Nivåker	Ordförande
Fredrik Åberg	Vice ordförande
Lennart Persson	Ledamot
Jan-Inge Strandberg	Ledamot
Aida Buhic	Suppleant
Håkan Bäckström	Suppleant
Arne Huseby	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Bäckström, Arne Huseby, Thomas Nivåker och Lennart Persson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	EY (tidigare Ernst & Young)
Elisabet Falk Malmström	Ordinarie Intern	Föreningsrevisor
Gunilla Nordh	Suppleant Intern	Föreningsrevisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Mästerlotsen 1	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

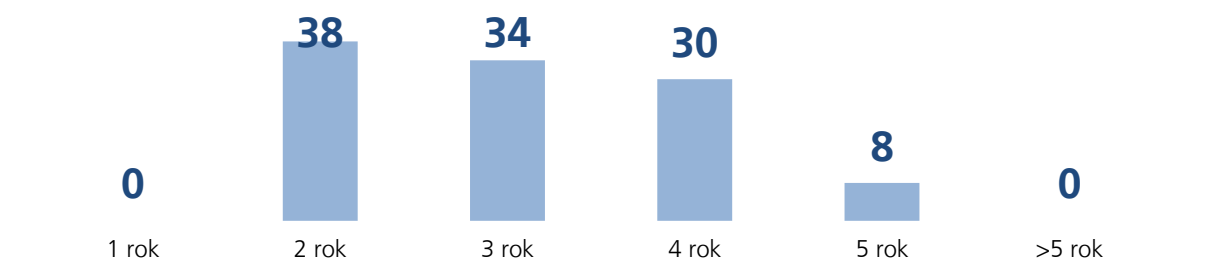
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 819 m², varav 9 819 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästrum
Bastu

Kommentar

Uthyrning
Nyttjanderätt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av takbassäng	2020	Takdelar utanför huslivet
Nya cykelställ med kringliggande belysningsstolpar	2020	
Totalrenovering av befintlig gräsyta ovan garagetak med ny jord och grässådd samfälligheten	2020	
Nyplantering av begränsande Ligusterhäck mot havet samfälligheten	2020	
Fönstertätning nya lister etapp 3	2020	
Fönstertätning nya lister etapp2	2019	
Nyplantering av begränsningshäck	2019	
Ombyggnad spolplattan garage samfälligheten	2019	
Nytt övervakningssystem ventilation och värme	2019	
Fönstertätning nya lister etapp1	2018	
Fortsatt utbyggnad av automatiska dörrstängare	2018	
Ny porttelefon	2018	
OVK-besiktning	2018	
Ommålning av linje på fasaden båda husen	2018	
Fasadtvätt	2017	
Översyn av ventilation	2017	
Uppgradering av elservis och elmätare	2017	
Stamspolning stam till kök	2016	
Fogning ytterfasad	2015	
Byte av ljusarmaturer i källare till energisnåla armaturer	2015 - 2016	
Sopsortering, miljöhus	2014	
Omläggning av värmesystem	2012	
Planerat underhåll	År	
Nya belysningsstolpar utanför entréerna	2021	
Fönstertätning nya lister etapp 4	2021	
Rensning av frånluftskanaler samtliga lägenheter	2021	
Avloppsspolning	2021	
Ombyggnad av platsen runt nuvarande grillplats	2021	
Takbassänger	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel och städ	Severins Bygg & Fastighetsskötsel
Ventilation och värmesystem	Ventilation&Automatikkontroll

Föreningens ekonomi

Föreningen tog beslut under år 2019 att rabattera januari månadsavgift för år 2020 med 50% vilket har påverkat intäktsidan i vår årsredovisning.

Föreningen placerade också om ett av våra fastighetslån under året och beslutade att stanna kvar med lånet i Handelsbanken som lämnat bästa ränta av de kreditinstitut som lämnat svar på styrelsens offertförfrågan. Föreningen passade samtidigt på att nedamortera lånet med 2 miljoner.

Föreningens styrelse ser inför framtiden med tillförsikt på föreningens ekonomi.

De taxebundna kostnaderna följer eller är lägre än styrelsens långtidsprognos.

Investeringar i gemensam el och den senaste uppdateringen av vårt värme- och ventilationssystem har bidragit till en positiv utveckling av våra energikostnader. Belysningen i våra entréer och på våningsplan ersätts numera varje gång en lampa går sönder med en ledlampa för att få ett bättre ljus samtidigt med en lägre elförbrukning.

På gården ersätts även de gamla ljuskällorna med Led vilket ger ett bättre ljus, lägre elförbrukning och en tryggare utemiljö.

Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras årligen och är styrelsens instrument för att förutse kostnaderna för mindre och större arbeten inom föreningen. Ett större arbete enligt underhållsplanen är den renovering av utemiljön som startat och sker både internt av föreningen och inom samfälligheten och som sträcker sig över flera år.

Under sensommaren utfördes ett mindre underhållsarbete bestående av målning av väggar och fönster i våra tvättstugor.

Föreningens maskinpark i våra 12 st tvättstugor uppgår totalt till 42st maskiner som finns införda på en anläggningslista.

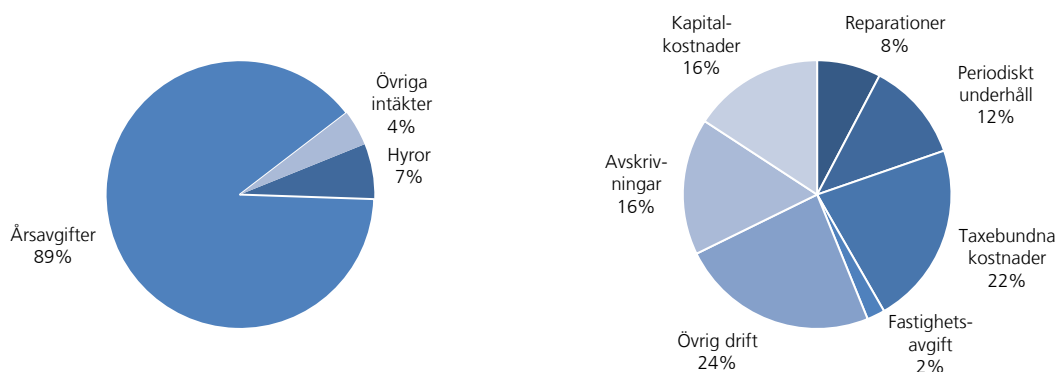
Denna lista kompletterades och uppdaterades under år 2020.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 379 821	7 490 535
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 023 377	8 482 730
Finansiella intäkter	1 725	16 697
Ökning av kortfristiga skulder	186 399	0
	8 211 500	8 499 427
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 922 043	4 920 031
Finansiella kostnader	1 149 785	1 401 685
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	86 091
Ökning av kortfristiga fordringar	16 460	29 669
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	8 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	172 665
	8 088 288	14 610 142
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 503 033	1 379 821
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	123 212	-6 110 715

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2020 dominerade den pågående pandemin även Brf Mästerlotten 1 vilket medförde att årets stämma inkluderade poströstning som ett alternativ efter beslut av Regering och myndigheter för att undvika fysiska stämmor. Alternativet fanns i att hålla stämman via uppkopplat internet, men då många medlemmar inte har den möjligheten och är bekväma med detta, valde styrelsen att tillåta poströstning som ett alternativ till den fysiska stämman på Folkets Hus. Flertalet avlade sin röst via poströstningen.

De planerade arbetena enligt underhållsplanen genomfördes i stort sett enligt plan men av respekt för medlemmarna och smittrisken flyttades arbeten som krävde tillgång till lägenheten fram till år 2021.

Exempel på sådana arbeten var rensning av frånluftskanalerna och byte av fönsterlister.

De större underhållsarbetena som utfördes under år 2020 var ny gräsmatta över hela garageområdet, nya cykelställ med tillhörande belysningsstolpar vid entréerna och nyplantering av Ligusterhäck mot havet.

Bättringsmålning av hissfront och renovering av föreningens bastu genomfördes också under år 2020.

Bytet av fönsterlister som finns med som ett underhållsarbete fördelat under flera år pausades delvis för att upptas så fort pandemin tillåter detta.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	759	759	759
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 147	8 351	9 166	9 166
Elkostnad/m ² totalyta	52	64	56	31
Värmekostnad/m ² totalyta	76	76	83	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	143	156	196
Soliditet (%)	28	27	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	758	989	740	291
Nettoomsättning (tkr)	7 994	8 422	8 256	7 999

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 819 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans 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	6 256 099	0	-49 045	6 305 144
S:a bundet eget kapital	22 859 499	0	-49 045	22 908 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 780 711	0	1 038 148	6 742 564
Årets resultat	758 145	758 145	-989 103	989 103
S:a fritt eget kapital	8 538 856	758 145	49 045	7 731 666
S:a eget kapital	31 398 355	758 145	0	30 640 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	758 145
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 780 712
summa balanserat resultat	8 538 857

Styrelsen föreslår följande disposition:	
reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	870 134
att i ny räkning överförs	8 408 991

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 993 901	8 421 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 476	60 955
Summa rörelseintäkter		8 023 377	8 482 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 523 995	-4 503 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 050	-242 861
Personalkostnader	Not 6	-161 998	-173 207
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 195 128	-1 188 608
Summa rörelsekostnader		-6 117 171	-6 108 640
RÖRELSERESULTAT		1 906 205	2 374 091
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 725	16 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 149 785	-1 401 685
Summa finansiella poster		-1 148 061	-1 384 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		758 145	989 103
ÅRETS RESULTAT		758 145	989 103

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	110 839 947	112 009 307
Inventarier	Not 9	66 012	91 780
Summa materiella anläggningstillgångar		110 905 959	112 101 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 905 959	112 101 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 086	5 908
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 568 778	905 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	19 600
Summa kortfristiga fordringar		1 569 864	930 520
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 894	517 566
Summa kassa och bank		17 894	517 566
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 587 758	1 448 086
SUMMA TILLGÅNGAR		112 493 717	113 549 173

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 603 400	16 603 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 256 099	6 305 144
Summa bundet eget kapital		22 859 499	22 908 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 780 711	6 742 564
Årets resultat		758 145	989 103
Summa fritt eget kapital		8 538 856	7 731 666
SUMMA EGET KAPITAL		31 398 355	30 640 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	80 000 000	68 000 000
Summa långfristiga skulder		80 000 000	68 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	14 000 000
Leverantörsskulder		162 650	237 282
Skatteskulder		12 672	6 952
Övriga skulder		26 000	26 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	894 041	638 729
Summa kortfristiga skulder		1 095 362	14 908 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 493 717	113 549 173

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll och förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	7 456 004	7 456 004
Årsavgifter - bortfall	-310 667	0
Hyror parkering	89 264	88 080
Hyror garage	406 431	397 127
Hyror förråd	37 810	40 560
Bredbandsintäkter	182 160	182 160
Vattenintäkter	0	5 031
Varmvattenintäkter	1 965	0
Elintäkter	26 837	223 003
Elintäkter moms	84 273	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 550
Gästlägenhet	19 800	28 231
Öresutjämning	24	30
	7 993 901	8 421 775

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret för Elintäkter och Elintäkter moms.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	7 219
	Försäkringsersättning	6 701	44 027
	Återbäring försäkringsbolag	9 106	0
	Övriga intäkter	13 669	9 709
		29 476	60 955
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 215	99 223
	Fastighetsskötsel beställning	9 914	5 855
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 679	66 405
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 107	30 304
	Städning entreprenad	147 380	113 073
	Städning enligt beställning	1 422	2 074
	Mattvätt/Hyrmattor	34 008	23 521
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 963
	Hissbesiktning	6 210	6 041
	Garage/parkering	0	600
	Sophantering	5 660	8 496
	Gård	11 416	22 773
	Serviceavtal	20 755	58 507
	Förbrukningsmateriel	15 310	7 712
	Teleport/hissanläggning	10 122	9 872
	Störningsjour och larm	4 081	0
	Brandskydd	7 464	17 816
	Fordon	1 300	0
		507 042	482 234
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 652	0
	Tvättstuga	17 025	8 690
	Källare	1 763	0
	Bastu/pool	5 482	0
	Entré/trapphus	1 944	10 445
	Lås	48 531	44 231
	VVS	71 558	34 329
	Värmeanläggning/undercentral	52 751	0
	Ventilation	202 020	16 179
	Elinstallationer	2 955	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 855
	Bredband	5 386	0
	Hiss	45 037	66 390
	Tak	4 107	0
	Fasad	0	1 881
	Fönster	0	16 506
	Balkonger/altaner	0	1 950
	Mark/gård/utemiljö	2 689	0
	Garage/parkering	5 599	0
	Skador/klotter/skadegörelse	26 061	21 100
	Vattenskada	60 131	28 221
		555 689	253 776

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	54 469	0
	Ventilation	57 583	431 860
	Tak	85 438	0
	Fönster	42 747	149 096
	Mark/gård/utemiljö	629 897	178 757
	Garage/parkering	0	289 332
		870 134	1 049 045
	Taxebundna kostnader		
	El	419 107	627 888
	Värme	743 711	744 629
	Vatten	283 128	250 489
	Sophämtning/renhållning	152 990	153 848
		1 598 936	1 776 854
		2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 817	118 205
	Samfällighetsavgift	359 548	330 262
	Kabel-TV	149 474	145 486
	Bredband	206 165	196 632
		835 004	790 585
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 190	151 470
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 523 995	4 503 964
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	2 744
	Medlemsinformation	1 363	1 548
	Tele- och datakommunikation	9 087	10 669
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	16 875
	Föreningskostnader	16 537	27 519
	Styrelseomkostnader	5 183	7 135
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	143 256	141 122
	Administration	20 030	22 654
	Konsultarvode	4 038	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 930	7 770
		236 050	242 861

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	138 642	131 800
	Sociala kostnader	23 356	41 407
		161 998	173 207

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 119 360	1 119 360
	Förbättringar	50 000	50 000
	Inventarier	25 768	19 248
		1 195 128	1 188 608

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 821 988	132 821 988
	Utgående anskaffningsvärde	132 821 988	132 821 988
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 812 681	-19 643 321
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 169 360	-1 169 360
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 982 041	-20 812 681
	Planenligt restvärde vid årets slut	110 839 947	112 009 307
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 539 500	6 539 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
		219 000 000	219 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	219 000 000	219 000 000
		219 000 000	219 000 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 841	42 750
	Nyanskaffningar	0	86 091
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	128 841	128 841
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 061	-17 813
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 768	-19 248
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 829	-37 061
	Redovisat restvärde vid årets slut	66 012	91 781

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	73 078	42 757
	Momsavräkning	10 561	0
	Klientmedel hos SBC	1 485 139	862 255
		1 568 778	905 012

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Uppl försäkringsersättning	0	19 600
		0	19 600

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	6 305 144	6 219 825
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 049 045	-914 681
	Vid årets slut	6 256 099	6 305 144

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,800 %	13 700 000	13 700 000	2027-03-08
	SEB	0,930 %	14 000 000	14 000 000	2023-11-28
	Handelsbanken	1,990 %	16 000 000	16 000 000	2024-03-01
	Handelsbanken	1,230 %	24 300 000	24 300 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,780 %	12 000 000	14 000 000	2025-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		80 000 000	82 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-14 000 000	
			80 000 000	68 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	119 927 000	119 927 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	137 624	131 800
	Sociala avgifter	32 495	41 412
	Ränta	45 458	46 575
	Avgifter och hyror	678 464	418 942
		894 041	638 729

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga stora underhållsarbeten är planerade de närmaste åren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 28/4 2021



Thomas Nivåker
Ordförande



Fredrik Åberg
Vice ordförande



Lennart Persson
Ledamot



Jan-Inge Strandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021
EY



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor



Elisabet Falk Malmström
Intern revisor

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 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 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 revisionsd 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 revisorssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisions sed 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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 bebyggande 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 revisions sed 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 revisions sed 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, 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/4 - 2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor



Elisabet Falk Malmström
Förtroendevald revisor