

Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Mästerlotten 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mästerlotten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2057.
- Medel 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 2002-07-04. 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 Mästerlottens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 47 procent. Samfälligheten förvaltar garage med 120 platser, parkering med ca. 100 platser samt gräsmattor och hårdgjorda ytor.

Styrelsen

Thomas Kjell Nivåker	Ordförande
Lennart Björn Ronny Persson	Ledamot
Jan-Inge Strandberg	Ledamot
Anders Fredrik Åberg	Ledamot
Aida Buhic	Suppleant
Håkan Bäckström	Suppleant
John Arne Huseby	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aida Buhic, Jan-Inge Strandberg och Anders Fredrik Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Elisabet Falk Malmström	Ordinarie Intern	Föreningsrevisor
Gunilla Nordh	Suppleant Intern	Föreningsrevisor

Valberedning

Jan Brissman	Sammanställande
Sven Nordahl	
Carsten Svensson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29. Poströstning och fysisk stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-09. Fysisk Extra stämma med anledning av val av valberedning och styrelsearbode.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Mästerlotten 1	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

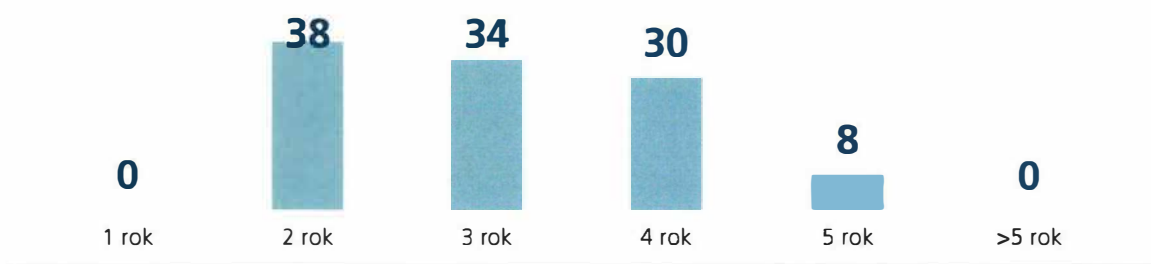
Värdeåret är 1993.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästrum	Uthyrning
Bastu	Nyttjanderätt

MW

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av platsen runt nuvarande grillplats	2021	
Avloppsspolning	2021	
Rensning av frånluftskanaler samtliga lägenheter	2021	OVK arbete
Fönstertätning nya lister etapp 4	2021	
Nya belysningsstolpar utanför entréerna	2021	
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	
Ombyggnad spolplattan garage samfälligheten	2019	
Nytt övervakningssystem ventilation och värme	2019	
Ny porttelefon	2018	
OVK-besiktning	2018	
Fasadtvätt	2017	
Uppgradering av elservis och elmätare	2017	
Fogning ytterfasad	2015	
Sopsortering, miljöhus	2014	
Omläggning av värmesystem	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gården	2022	Buskage plantering gavel 44
Gården	2022	Planteringar gården och belysning
Tvättstugan	2022	Tvättutrustning
Fastigheten	2022	Underhåll av/kring entrédörrar
Parkering	2022	Belysningsstolpar parkering, gård
Fönster	2022	Nya tätningslister
Takbassänger	2022	Delar av tak ovan balkong
Hiss	2022	Fotocell dörr 38
Garage kulvert från fastighet	2022	Tätning läckage

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel och städ	Triennium Syd AB
Ventilation och värmesystem	Ventilation & Automatikkontroll

MN

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 15 % kvinnor och 85 % män.

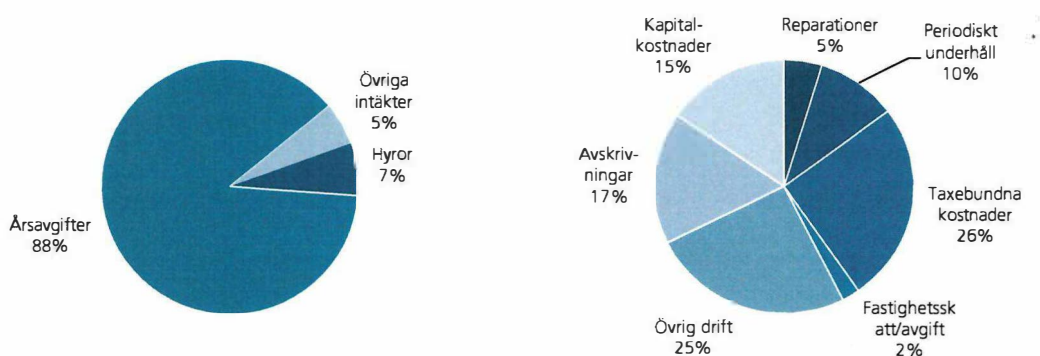
Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 503 033	1 379 821
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 125 788	8 023 377
Finansiella intäkter	3 752	1 725
Minskning kortfristiga fordringar	560	0
Ökning av kortfristiga skulder	134 270	186 399
	8 264 371	8 211 500
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 796 534	4 922 043
Finansiella kostnader	1 088 414	1 149 785
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 460
Minskning av långfristiga skulder	0	2 000 000
	5 884 948	8 088 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 882 455	1 503 033
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 379 423	123 212

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signature

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi ser mycket bra ut. Styrelsen har under de senaste åren i samband med omförhandling av befintliga lån amorterat av på lånen så att skulden per den 2021-12-31 nu uppgår till 80 miljoner kronor, vilket innebär att föreningen är väl rustade för eventuella räntehöjningar och planerade underhållsarbeten för framtiden. I övrigt se sidan 5 i årsredovisningen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2021 har pågående pandemi påverkat föreningen på liknande sätt som under verksamhetsåret 2020.

Då pandemin var som intensivast under vintern 2021 kunde styrelsemötet inte ske fysiskt utan vid några tillfällen fick mötet ske som ett videomöte via webben. Detta medförde att förberedande styrelsearbete ofta ägde rum gruppvís inför besluten på styrelsemötet.

Årets stämma i juni månad blev än en gång en kombinerad stämma med poströstning och fysisk närvaro. På extra stämman under december månad var däremot inte poströstning ett alternativ.

Arbeten enligt underhållsplanen Under våren skiftades trädgårdsbelysningen närmast husfasaden ut till Pollare med LED-belysning då flera av de ursprungliga Pollarna rostade sönder. Arbetet höll sig inom budgetramarna.

Platsen mellan hus G och H (den gamla grillplatsen) renoverades och sittplatsen återskapades med bänk och bord så att den numera i stort sett ser ut som den ursprungligen ritades.

Andra underhållsarbeten var inköp av 2st nya tvättmaskiner, heltäckande fotocellslist i hissen trappa 44, rensning av samtliga frånluftskanaler, besiktning av ventilationen, stamspolning av avloppet i kök och badrum och bättringsmålning av golvet i källaren.

Underhållsplanen uppdateras årligen och är ett styrinstrument för den ekonomiska planeringen på längre sikt men kan ändras över tid. Större planerade underhållsarbeten fram till år 2030 är nya dörrmaskiner i hissdörrar år 2026, fasadtvätt år 2027 och byte av takduk år 2030.

Ekonomi En positiv utveckling av ekonomin med låga reparationskostnader och värmekostnader under första halvåret 2021 medförde att styrelsen beslutade att halvera månadsavgiften för juli månad. Styrelsen beslutade också inför budgetarbetet med 2022 års budget att låta avgiften för år 2022 vara oförändrad. Inga av föreningens fastighetslån var aktuella för omförhandling under året.

Samfälligheten Inom samfälligheten upphandlades ett nytt trädgårdsavtal. Det beslutades även att se över samfällighetsavtalet och förbereda för en omförhandling av sektionsindelningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 156

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	728	759	759
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 147	8 147	8 351	9 166
Elkostnad/m ² totalyta	53	43	64	56
Värmekostnad/m ² totalyta	84	76	76	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	117	143	156
Soliditet (%)	29	28	27	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 050	758	989	740
Nettoomsättning (tkr)	8 111	7 994	8 422	8 256

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	6 385 965	0	129 866	6 256 099
S:a bundet eget kapital	22 989 365	0	129 866	22 859 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 408 990	0	628 279	7 780 711
Årets resultat	1 050 177	1 050 177	-758 145	758 145
S:a fritt eget kapital	9 459 167	1 050 177	-129 866	8 538 856
S:a eget kapital	32 448 532	1 050 177	0	31 398 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 050 177
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 408 990
summa balanserat resultat	9 459 167

Styrelsen föreslår följande disposition:
reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

-1 000 000
713 767
9 172 934

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

MW

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 110 754	7 993 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 035	29 476
Summa rörelseintäkter		8 125 788	8 023 377
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 411 933	-4 523 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 357	-236 050
Personalkostnader	Not 6	-174 244	-161 998
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 194 416	-1 195 128
Summa rörelsekostnader		-5 990 949	-6 117 171
RÖRELSERESULTAT		2 134 839	1 906 205
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 752	1 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 088 414	-1 149 785
Summa finansiella poster		-1 084 662	-1 148 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 050 177	758 145
ÅRETS RESULTAT		1 050 177	758 145

MW

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	109 670 587	110 839 947
Inventarier	Not 9	40 957	66 012
Summa materiella anläggningstillgångar		109 711 543	110 905 959
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 711 543	110 905 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	1 086
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 245 178	1 568 778
Summa kortfristiga fordringar		1 245 238	1 569 864
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 721 383	17 894
Summa kassa och bank		2 721 383	17 894
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 966 620	1 587 758
SUMMA TILLGÅNGAR		113 678 164	112 493 717

MN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 603 400	16 603 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 385 965	6 256 099
Summa bundet eget kapital		22 989 365	22 859 499
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		8 408 990	7 780 711
Årets resultat		1 050 177	758 145
Summa ansamlad förlust		9 459 167	8 538 856
SUMMA EGET KAPITAL		32 448 532	31 398 355
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	55 700 000	80 000 000
Summa långfristiga skulder		55 700 000	80 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 300 000	0
Leverantörsskulder		333 882	162 650
Skatteskulder		14 707	12 672
Övriga skulder		107 220	26 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	773 823	894 041
Summa kortfristiga skulder		25 529 632	1 095 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 678 164	112 493 717

MW

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	7 456 004	7 456 004
Årsavgifter - bortfall	-310 667	-310 667
Hyror parkering	87 436	89 264
Hyror garage	416 392	406 431
Hyror förråd	37 510	37 810
Bredbandsintäkter	182 160	182 160
Varmvattenintäkter	1 756	1 965
Elintäkter	0	26 837
Elintäkter moms	217 421	84 273
Gästlägenhet	22 800	19 800
Öresutjämning	-58	24
	8 110 754	7 993 901

MY

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	6 701
	Återbäring försäkringsbolag	0	9 106
	Övriga intäkter	15 035	13 669
		15 035	29 476

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 234	105 215
	Fastighetsskötsel beställning	13 994	9 914
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 428	64 679
	Fastighetsskötsel gård beställning	81 844	62 107
	Städning entreprenad	128 532	147 380
	Städning enligt beställning	0	1 422
	Mattvätt/Hyrmattor	39 987	34 008
	Hissbesiktning	12 784	6 210
	Garage/parkering	4 080	0
	Soppantering	0	5 660
	Gård	6 596	11 416
	Serviceavtal	36 100	20 755
	Förbrukningsmateriel	5 298	15 310
	Teleport/hissanläggning	11 368	10 122
	Störningsjour och larm	0	4 081
	Brandskydd	8 208	7 464
	Fordon	0	1 300
		516 452	507 042
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 652
	Tvättstuga	6 059	17 025
	Vind	564	0
	Källare	0	1 763
	Bastu/pool	0	5 482
	Entré/trapphus	0	1 944
	Lås	41 240	48 531
	VVS	57 370	71 558
	Värmeanläggning/undercentral	18 542	52 751
	Ventilation	73 548	202 020
	Elinstallationer	5 002	2 955
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 919	0
	Bredband	0	5 386
	Hiss	68 780	45 037
	Tak	0	4 107
	Fönster	19 407	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 689
	Garage/parkering	2 180	5 599
	Skador/klotter/skadegörelse	10 111	26 061
	Vattenskada	12 049	60 131
		330 771	555 689

MV

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	86 915	54 469
	Vind	14 738	0
	Källare	19 898	0
	VVS	103 588	0
	Ventilation	76 729	57 583
	Hiss	89 057	0
	Tak	0	85 438
	Fönster	12 108	42 747
	Mark/gård/utemiljö	310 734	629 897
		713 767	870 134
	Taxebundna kostnader		
	El	520 117	419 107
	Värme	822 733	743 711
	Vatten	292 913	283 128
	Sophämtning/renhållning	175 290	152 990
		1 811 053	1 598 936
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	122 943	119 817
	Samfällighetsavgift	406 552	359 548
	Kabel-TV	156 466	149 474
	Bredband	193 440	206 165
		879 401	835 004
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 490	157 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 411 933	4 523 995

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 801	613
	Medlemsinformation	0	1 363
	Tele- och datakommunikation	15 788	9 087
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Hysesförluster	364	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	17 250
	Föreningskostnader	15 153	16 537
	Styrelseomkostnader	2 108	5 183
	Förvaltningsarvode	150 292	143 256
	Förvaltningsarvoden övriga	438	0
	Administration	14 714	20 030
	Konsultarvode	0	4 038
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 010	7 930
		210 357	236 050

MW

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	140 400	138 642
	Sociala kostnader	33 844	23 356
		174 244	161 998
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 119 360	1 119 360
	Förbättringar	50 000	50 000
	Inventarier	25 056	25 768
		1 194 416	1 195 128
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 821 988	132 821 988
	Utgående anskaffningsvärde	132 821 988	132 821 988
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 982 041	-20 812 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 169 360	-1 169 360
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 151 401	-21 982 041
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 670 587	110 839 947
	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

MW

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 841	128 841
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	128 841	128 841
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 829	-37 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 056	-25 768
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-87 885	-62 829
	Redovisat restvärde vid årets slut	40 956	66 012

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	84 105	73 078
	Momsavräkning	0	10 561
	Klientmedel hos SBC	1 161 073	1 485 139
		1 245 178	1 568 778

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	6 256 099	6 305 144
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-870 134	-1 049 045
	Vid årets slut	6 385 965	6 256 099

MW

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,780 %	12 000 000	12 000 000	2025-09-30
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
Summa skulder till kreditinstitut		80 000 000	80 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 300 000	0	
		55 700 000	80 000 000	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

MW

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	119 927 000	119 927 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	4 000	137 624
	Sociala avgifter	1 200	32 495
	Ränta	46 181	45 458
	Avgifter och hyror	722 442	678 464
		773 823	894 041

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade för år 2022 utöver redovisningen under teknisk status.

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.

M

Styrelsens underskrifter

Malmö den 10 / 5 - 2022



Thomas Kjell Nivåker
Ordförande



Lennart Björn Ronny Persson
Ledamot



Jan-Inge Strandberg
Ledamot



Anders Fredrik Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 - 2022



Marcus Nordgren
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Elisabet Falk Malmström

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mästerlotten 1, org.nr 716439-5803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mästerlotten 1 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 uppger, 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 revisionssed 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mästerlotten 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 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 10 / 5 - 2022

Ernst & Young AB


Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor


Elisabet Falk Malmström
Förtroendevald revisor