Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Årsredovisning 2024



Sundholmsgatan 34–44 Limhamn Ön

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mästerlotsen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 20**

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Mästerlotsen 1	1992	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993

Värdeåret är 1993

Föreningen har 110 bostadsrätter om totalt 9 819 kvm. Byggnadernas totalyta är 9819 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Nivåker	Ordförande
Håkan Bäckström	Styrelseledamot
Jan Brissman	Styrelseledamot
Robert José Olofsson	Styrelseledamot
Théo Husberg	Styrelseledamot
Aida Buhic	Suppleant
Poul Erik Hansen	Suppleant
Kerstin Margareta Nordin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Revisorer

Elisabet Falk Malmström	Internrevisor	
Johan Malmqvist	Extern revisor	Ernst & Young AB
Gunilla Nordh	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-13. Röstning om ja eller nej till laddstolpar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024
- Byte av fläkt i garagebyggnad
- Via samfälligheten etablering av laddstolpar

2023
- Målning av väggar på samtliga våningsplan
- Byte till Led belysning i garage med sensorer
- Energiåtgärder i tvättstugorna belysning
- Fönstertätning med nya lister samtliga fönster
- Tätning av tak vid garageingång trappa 36

2022
- Tätning tak vid garageingång trappa 38
- Nya belysningsstolpar parkeringen
- Nya fläktmotorer ventilationen - Byte till direktverkande fläktmotorer

2021
- Avloppsspolning
- Rensning av frånluftskanaler i samtliga lägenheter - OVK arbete

2020
- Nya cykelställ med kringliggande belysningsstolpar

2019
- Nytt övervakningssystem ventilation och värme

2018
- Ny porttelefon

2017
- Fasadtvätt
- Uppgradering av elservis och elmätare

2016
- Stamspolning stam till kök

2015
- Fogning ytterfasad

2014
- Sopsortering, miljöhus

2012
- Omläggning av värmesystem

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Planerade underhåll

2025
- OVK besiktning
- Översyn av balkonger

Avtal med leverantörer

Avfallssortering	Stena Recycling
Brandskydd	Presto
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städ	Alltime
Hissar	Hisselektra
Tv och bredband	Tele2
Ventilation och värme	Klimat & Automatikkontroll

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mästerlotsen samfällighetsförening, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar sektion 1,2,3 Gård, Parkering och garage Sektion 4 Laddningsanläggning för bilar

Övrig verksamhetsinformation

Inom föreningen finns ett gästrum att hyra beläget på andra våningen med dusch, toalett och ett litet pentry.

Bastu finns för bokning med tillhörande relaxrum.

Föreningen har 13 extra förråd för uthyrning.

Föreningen förfogar över 60 garageplatser och 52 parkeringsplatser, av dessa platser är 31 platser försedda med ladduttag för elbil.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt beslut tagit inför budget 2024 höjde föreningen årsavgiften med +5% att gälla fr.o.m. 2024-01-01.

Höjningen motiverades av att taxebundna kostnader ökat avsevärt under de senaste åren tillsammans med det nya ränteläget som påverkat föreningens räntekostnad.

Under våren beslutades genom en extra stämma att säga ja till etablering av 62st ladduttag för elbilar inom samfälligheten.

För vår del innebar det 31 uttag fördelade både utomhus på parkeringen och inomhus i garaget.

Inför arbetet med att etablera laddstolpar ansökte samfälligheten om bidrag från Naturvårdsverket. Bidraget förhandsbeviljades med 50% av den totala kostnaden att utbetalas efter arbetet färdigställts. Ansökan om utbetalning av bidraget lämnades in under hösten och ska vara färdigbehandlat under våren 2025.

Finansieringen av laddstolparna beslutades att ske genom ett 7-årigt lån från de båda föreningarna med samfälligheten som låntagare. Återbetalningen av lånen från föreningarna ska finansieras via de som aktivt laddar sina bilar.

Laddstolparna är upptagna som inventarier i samfällighetens redovisning med en årlig avskrivning över 10 år.

Förändringar i avtal

Under 2024 omförhandlades Tv och bredbandsavtalet med Tele2 för leverans av media och bredband till lägenheterna.

Det nya avtalet innebar en väsentlig reducering av kostnaden tillsammans med en högre bredbandshastighet. Det nya avtalet sträcker sig till 2030

Övriga uppgifter

En ny uppdaterad gränsdragningslista delades ut till samtliga lägenheter under december månad med kompletteringar avseende föreningens ansvar på balkong och terrass med vår stadga som utgångspunkt. Den nya uppdaterade gränsdragningslistan föranleddes av ett flertal frågor från medlemmar rörande balkonger och inglasningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 969 166	8 646 076	8 531 801	8 110 754
Resultat efter fin. poster	438 057	251 839	1 137 319	1 050 177
Soliditet (%)	31	31	31	29
Yttre fond	6 996 170	7 052 328	6 672 198	6 385 965
Taxeringsvärde	251 000 000	251 000 000	251 000 000	219 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	811	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	91,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 638	7 638	7 638	8 147
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 638	7 638	7 638	8 147
Sparande per kvm totalyta, kr	190	254	300	301
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	68	69	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	96	82	84
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	35	31	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	199	182	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	2,18	-	-
Räntekänslighet (%)	9,03	9,44	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 289 889 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	15 222 824	-	-	15 222 824
Upplåtelseavgifter	1 380 576	-	-	1 380 576
Fond, yttre underhåll	7 052 328	-56 158		6 996 170
Balanserat resultat	9 930 123	307 997		10 238 120
Årets resultat	251 839	-251 839	438 057	438 057
Eget kapital	**33 837 690**	**0**	**438 057**	**34 275 747**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 238 120
Årets resultat	438 057
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-837 000
Totalt	**9 839 177**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-163 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	211 804
Balanseras i ny räkning	**9 887 981**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 969 165	8 646 076
Övriga rörelseintäkter	3	15 384	27 677
Summa rörelseintäkter		**8 984 549**	**8 673 753**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 741 508	-5 034 255
Övriga externa kostnader	9	-352 429	-402 432
Personalkostnader	10	-221 763	-196 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 171 529	-1 182 238
Summa rörelsekostnader		**-6 487 229**	**-6 815 903**
RÖRELSERESULTAT		**2 497 320**	**1 857 850**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 890	30 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 139 153	-1 636 225
Summa finansiella poster		**-2 059 263**	**-1 606 011**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**438 057**	**251 839**
ÅRETS RESULTAT		**438 057**	**251 839**

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	106 171 198	107 336 209
Maskiner och inventarier	13	0	6 518
Summa materiella anläggningstillgångar		**106 171 198**	**107 342 727**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	839 432	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**839 432**	**0**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**107 010 630**	**107 342 727**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 706	63 891
Övriga fordringar	15	1 233 504	1 011 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	223 542	30 151
Summa kortfristiga fordringar		**1 494 752**	**1 105 985**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 220 165	1 859 182
Summa kassa och bank		**2 220 165**	**1 859 182**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 714 917**	**2 965 167**
SUMMA TILLGÅNGAR		**110 725 547**	**110 307 894**

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 603 400	16 603 400
Fond för yttre underhåll		6 996 170	7 052 328
Summa bundet eget kapital		**23 599 570**	**23 655 728**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 238 120	9 930 123
Årets resultat		438 057	251 839
Summa fritt eget kapital		**10 676 177**	**10 181 962**
SUMMA EGET KAPITAL		**34 275 747**	**33 837 690**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	63 000 000	59 000 000
Summa långfristiga skulder		**63 000 000**	**59 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		241 672	375 022
Skatteskulder		10 824	15 011
Övriga kortfristiga skulder		7 168	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 190 136	1 080 171
Summa kortfristiga skulder		**13 449 800**	**17 470 204**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**110 725 547**	**110 307 894**

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**2 497 320**	**1 857 850**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 171 529	1 182 238
	3 668 850	**3 040 088**
Erhållen ränta	79 890	30 214
Erlagd ränta	-2 207 286	-1 563 661
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 541 454**	**1 506 641**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 267	-114 418
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 729	97 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 418 915**	**1 489 782**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 109 351	0
Avyttring av finansiella tillgångar	269 919	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-839 432**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**579 483**	**1 489 782**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 699 645**	**1 209 863**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 279 128**	**2 699 645**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mästerlotsen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,89 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 828 824	7 448 549
Årsavgifter lokaler	0	4 200
Hyresintäkter garage	442 713	430 015
Hyresintäkter p-plats	163 174	136 524
Hyresintäkter p-plats, moms	4 900	7 200
Hyresintäkter förråd	39 264	35 038
Bredband	178 420	182 022
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	8 168
Vatten	1 946	0
El, moms	259 607	339 067
Elintäkter laddstolpe	2 400	0
Nycklar/lås vidarefakturering	350	3 450
Övernattnings-/gästlägenhet	22 440	26 520
Påminnelseavgift	360	720
Dröjsmålsränta	0	213
Pantsättningsavgift	6 808	11 032
Överlåtelseavgift	9 694	10 734
Administrativ avgift	2 058	0
Andrahandsuthyrning	6 208	2 625
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	**8 969 165**	**8 646 076**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	15 384	1 000
Försäkringsersättning	0	8 854
Återbäring försäkringsbolag	0	17 823
Summa	**15 384**	**27 677**

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	109 194	107 628
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 352	6 641
Fastighetsskötsel gård enl avtal	212 339	139 520
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 493	52 523
Larm och bevakning	394	0
Städning enligt avtal	131 672	131 283
Städning utöver avtal	7 872	2 803
Besiktningar	5 063	0
Hissbesiktning	9 501	9 104
Brandskydd	31 869	25 233
Gårdkostnader	50 612	12 793
Gemensamma utrymmen	5 699	0
Sophantering	0	4 413
Garage/parkering	7 600	0
Serviceavtal	59 236	42 710
Mattvätt/Hyrmattor	50 671	48 179
Förbrukningsmaterial	5 694	3 621
Summa	**704 259**	**586 448**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	8 596	20 829
Källarutrymmen	1 816	0
Vind	0	27 131
Sophantering/återvinning	61 809	9 224
Dörrar och lås/porttele	51 087	48 604
Övernattn./gästlägenhet	447	0
Bastu/pool	0	3 009
VVS	29 791	17 065
Värmeanläggning/undercentral	17 708	0
Ventilation	164 250	91 601
Elinstallationer	31 457	0
Hissar	42 022	35 444
Tak	29 538	7 320
Fasader	20 092	0
Fönster	15 091	583
Balkonger/altaner	62 595	24 298
Vattenskada	67 620	23 667
Summa	**603 918**	**308 775**

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	53 525
Tvättstuga	64 265	75 021
Entr/trapphus	0	262 500
Ventilation	85 364	9 301
Tak	62 175	0
Fönster	0	411 761
Balkonger/altaner	0	34 391
Mark/gård/utemiljö	0	121 619
Garage/parkering	0	88 040
Summa	**211 804**	**1 056 158**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	783 668	664 909
Uppvärmning	1 155 808	937 911
Vatten	438 052	347 777
Sophämtning/renhållning	127 586	173 302
Grovsopor	1 291	0
Summa	**2 506 405**	**2 123 899**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	141 412
Självrisk	0	10 500
Kabel-TV	115 318	175 231
Bredband	135 600	197 818
Samfällighetsavgifter	284 905	259 226
Fastighetsskatt	179 300	174 790
Summa	**715 122**	**958 976**

Försäkringskostnaden är periodiserad på 2025.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	2 634
Tele- och datakommunikation	42 029	36 047
Juridiska åtgärder	0	12 688
Revisionsarvoden extern revisor	35 000	31 250
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	0
Styrelseomkostnader	34 856	8 043
Fritids och trivselkostnader	0	56 808
Föreningskostnader	41 797	42 065
Förvaltningsarvode enl avtal	164 651	158 020
Överlåtelsekostnad	6 018	11 028
Pantsättningskostnad	6 020	7 091
Övriga förvaltningsarvoden	1 020	0
Administration	13 825	24 629
Bostadsrätterna Sverige	0	8 130
Internrevisor	0	4 000
Summa	**352 429**	**402 432**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	190 469	148 928
Arbetsgivaravgifter	31 294	48 050
Summa	**221 763**	**196 978**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 138 618	1 636 008
Dröjsmålsränta	535	217
Summa	**2 139 153**	**1 636 225**

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 821 988	132 821 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**132 821 988**	**132 821 988**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 485 779	-24 320 761
Årets avskrivning	-1 165 011	-1 165 018
Utgående ackumulerad avskrivning	**-26 650 790**	**-25 485 779**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**106 171 198**	**107 336 209**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 539 500*	*6 539 500*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	153 000 000	153 000 000
Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
Summa	**251 000 000**	**251 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 841	128 841
Utgående anskaffningsvärde	**128 841**	**128 841**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-122 323	-105 103
Avskrivningar	-6 518	-17 220
Utgående avskrivning	**-128 841**	**-122 323**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**6 518**

NOT 14, REVERSFORDRAN SAMFÄLLIGHET LADDPUNKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordran	0	0
Utgående fordran	839 432	0
Summa	839 432	0
Varav kortfristig del	**119 919**	

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	147 895	123 208
Momsavräkning	26 387	22 314
Övriga kortfristiga fordringar	259	25 958
Transaktionskonto	981 351	801 961
Borgo räntekonto	77 611	38 502
Summa	**1 233 504**	**1 011 943**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 442	0
Förutbet försäkr premier	154 280	0
Förutbet kabel-TV	33 070	0
Förutbet bredband	24 750	0
Upplupna intäkter	0	30 151
Summa	**223 542**	**30 151**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-11-28	3,98 %	14 000 000	14 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	3,87 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2027-09-01	3,84 %	19 300 000	19 300 000
Handelsbanken	2025-09-30	0,78 %	12 000 000	12 000 000
SBAB	2027-03-08	1,80 %	13 700 000	13 700 000
Summa			**75 000 000**	**75 000 000**
Varav kortfristig del			12 000 000	16 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 551	0
Uppl kostn el	80 064	0
Uppl kostnad Värme	135 239	0
Uppl kostn räntor	85 405	153 538
Uppl kostn vatten	34 617	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 720	0
Uppl kostnad arvoden	100 245	152 928
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 079	48 050
Förutbet hyror/avgifter	718 216	725 655
Summa	**1 190 136**	**1 080 171**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	119 927 000	119 927 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför år 2025 bokades en OVK besiktning att utföras under februari-mars. OVK besiktning innebär att ventilationsdon och fläktar kontrolleras och luftmängden via tilluft och frånluft mätas.

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Håkan Bäckström
Styrelseledamot

Jan Brissman
Styrelseledamot

Robert José Olofsson
Styrelseledamot

Théo Husberg
Styrelseledamot

Thomas Nivåker
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Elisabet Falk Malmström
Internrevisor

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

SEALED BY Verified HKGKW_WYLL-S1UGTDOVKLL

Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 14:51

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 24.04.2025 10:34

DOCUMENT ID:
S1UGtDOvkll

ENVELOPE ID:
HkGKw_wyll-S1UGtDOvkll

DOCUMENT NAME:
Brf Mästerlotsen 1, 716439-5803 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS NIVÅKER	**Signed**	**24.04.2025 11:27**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.nivaker@hotmail.com	Authenticated	24.04.2025 11:23	Low	IP: 80.216.108.147
2. JAN BRISSMAN	**Signed**	**24.04.2025 11:49**	**eID**	**Swedish BankID**
jbrissman@telia.com	Authenticated	24.04.2025 11:48	Low	IP: 134.65.164.227
3. Robert José Olofsson	**Signed**	**24.04.2025 12:10**	**eID**	**Swedish BankID**
robert.olofsson@hotmail.com	Authenticated	24.04.2025 11:13	Low	IP: 83.185.87.201
4. HÅKAN BÄCKSTRÖM	**Signed**	**24.04.2025 12:24**	**eID**	**Swedish BankID**
hakan.backstrom1@hotmail.com	Authenticated	24.04.2025 12:21	Low	IP: 80.216.109.236
5. THÉO NORDVIND GUSTAFV ARNE HUSBERG	**Signed**	**24.04.2025 19:02**	**eID**	**Swedish BankID**
info@nordvind.se	Authenticated	24.04.2025 18:59	Low	IP: 80.216.109.1
6. ELISABET FALK MALMSTRÖM	**Signed**	**28.04.2025 10:40**	**eID**	**Swedish BankID**
elisabetfalk@hotmail.com	Authenticated	28.04.2025 10:39	Low	IP: 80.216.109.117
7. Johan Håkan Malmqvist	**Signed**	**28.04.2025 14:51**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	24.04.2025 22:39	Low	IP: 85.229.208.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

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 2024.

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 2024 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. Vi som auktoriserade revisorer har 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 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.

ByIGYD_vJee-r1NfYwOwJIx

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 Mästerlotsen 1 för år 2024 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 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 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 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Elisabet Falk Malmström
Förtroendevald revisor

ByIGYD_vJee-r1NfYwOwJIx



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 14:50

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2025 10:34

DOCUMENT ID:
r1NfYwOwJlx

ENVELOPE ID:
BylGYD_vJee-r1NfYwOwJlx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABET FALK MALMSTRÖM	**Signed**	**28.04.2025 10:38**	**eID**	**Swedish BankID**
elisabetfalk@hotmail.com	Authenticated	28.04.2025 10:37	Low	IP: 80.216.109.117
2. Johan Håkan Malmqvist	**Signed**	**28.04.2025 14:50**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	24.04.2025 20:35	Low	IP: 85.229.208.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed