Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Årsredovisning 2025



Sundholmsgatan 34–44 Limhamn Ön

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mästerlotsen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... s. 8

Balansräkning ..... s. 9

Kassaflödesanalys ..... s. 11

Noter ..... s. 12

Underskrifter ..... s. 20

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-11. 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Mästerlotsen 1	1992	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 9 819 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 Nordin	Suppleant

Valberedning

Berit Enefält och Sven Nordahl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Elisabet Falk Malmström	Internrevisor	
Johan Malmqvist	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2066. För perioden beräknas de totala underhållsåtgärderna uppgå till 40 394 500 kr, varav 22 556 000 kr utgör investeringar.

Utförda historiska underhåll

2012 Omläggning av värmesystem

2014 Sopsortering, miljöhus

2015 Fogning ytterfasad

2016 Stamspolning stam till kök

2017 Fasadtvätt
Uppgradering av elservis och elmätare

2018 Ny porttelefon

2019 Nytt övervakningssystem ventilation och värme

2020 Nya cykelställ med kringliggande belysningsstolpar

2021 Avloppsspolning
Rensning av frånluftskanaler i samtliga lägenheter - OVK arbete

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

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

2024 Via samfälligheten etablering av laddstolpar
Byte av fläkt i garagebyggnad

2025 Översyn och åtgärd av balkongsfasader med sprickbildningar kring infästet för att förhindra framtida rostangrepp.

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	Gunnar Karlsen Sverige AB (GK Ventilation)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mästerlotsens samfällighet, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar garage, parkering, gård och laddstolpar.

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

Bokföringsnämnden har beslutat att alla bostadsrättsföreningar från och med 2026 måste redovisa enligt det s.k. K3 regelverket (vår förening gjorde denna omläggning fr.o.m. räkenskapsåret 2025). Till skillnad från K2 reglerna, som gällt hittills och där hela byggnaden skrivs av med samma procentsats, indelas byggnaden numera i olika komponenter (t ex stomme, yttertak, fönster och hissar) med olika procentsatser för avskrivningar. Ändringen innebär att kostnaden för avskrivningar kommer att öka kraftigt. Även administrationskostnaden kommer att öka.

Hittills har större underhållskostnader kostnadsförts direkt, men med de nya reglerna kommer underhållskostnaden att spridas ut över beräknad livslängd. Detta kommer att ge redovisningen en mer rättvisande bild av den ekonomiska situationen i föreningen. Av resultaträkningen går denna förändring att utläsa via avskrivningarna som markant ökat år 2025.

Kassaflödet påverkas inte av de nya reglerna.

På grund av fortsatt ökade kostnader gällande fjärrvärme, el och vatten på grund av avsevärt högre tariffer så beslutade föreningen inför sitt budgetarbete för år 2026 att höja månadsavgiften med 5 % fr.o.m. den 1 januari 2026.

Föreningen ser positivt på kommande omförhandlingar av föreningens lån (2 st) då ränteläget fortsatt är nedåtgående vilket medför lägre räntekostnader under år 2026.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade nytt avtal med GK ventilation AB för att ta hand om föreningens klimatutrustning som värmeanläggning och ventilationsanläggning och kommer att ta över slutarbetet efter OVK besiktningen 2025.

Därmed avslutade föreningen flera års samarbete med Klimat och Automatikkontroll som upphört med sin verksamhet.

Övriga uppgifter

Samfälligheten har under året fortsatt att amortera av på lånet som föreningen lånade samfälligheten för installationen av laddstolpar år 2024. Under året amorterade samfälligheten 454 432 kr tillbaka till föreningen.

Samfälligheten har under år 2025 anlitat en ny entreprenör "Hagtorn" för att ta hand om våra gräsytor då Lars Hansson efter många år på gården sagt upp sitt avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 028 747	8 969 166	8 646 076	8 531 801
Resultat efter fin. poster	-408 991	438 057	251 839	1 137 319
Soliditet (%)	31	31	31	31
Yttre fond	7 784 366	6 996 170	7 052 328	6 672 198
Taxeringsvärde	261 000 000	251 000 000	251 000 000	251 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	846	809	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	92,4	91,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 638	7 638	7 638	7 638
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 638	7 638	7 638	7 638
Sparande / kvm totalyta, kr	194	190	254	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	80	68	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	118	96	82
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	45	35	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	242	199	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,85	2,18	1,45
Räntekänslighet (%)	9,04	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 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat och en stor anledning till detta är högre avskrivningskostnader p.g.a. K3-omläggningen som genomfördes under året. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Utöver avskrivningskostnader genomförde föreningen planerat underhåll som påverkade resultatet med 269 tkr.

Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Föreningen kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter. Framtida avgiftshöjningar går inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 222 824	-	-	15 222 824
Upplåtelseavgifter	1 380 576	-	-	1 380 576
Fond, yttre underhåll	6 996 170	788 196		7 784 366
Balanserat resultat	10 238 120	-350 139		9 887 981
Årets resultat	438 057	-438 057	-408 991	-408 991
Eget kapital	**34 275 747**	**0**	**-408 991**	**33 866 756**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 887 981
Årets resultat	-408 991
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-446 000
Totalt	**9 032 990**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	268 512
Balanseras i ny räkning	**9 301 502**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 028 747	8 969 165
Övriga rörelseintäkter	3	31 149	15 384
Summa rörelseintäkter		**9 059 896**	**8 984 549**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 555 711	-4 741 508
Övriga externa kostnader	9	-364 956	-352 429
Personalkostnader	10	-252 146	-221 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 044 608	-1 171 529
Summa rörelsekostnader		**-7 217 421**	**-6 487 229**
RÖRELSERESULTAT		**1 842 476**	**2 497 320**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 258	79 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 317 724	-2 139 153
Summa finansiella poster		**-2 251 466**	**-2 059 263**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-408 991**	**438 057**
ÅRETS RESULTAT		**-408 991**	**438 057**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	104 126 590	106 171 198
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**104 126 590**	**106 171 198**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	385 000	839 432
Summa finansiella anläggningstillgångar		**385 000**	**839 432**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**104 511 590**	**107 010 630**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 092	37 706
Övriga fordringar	15	1 462 185	1 233 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	298 403	223 542
Summa kortfristiga fordringar		**1 797 680**	**1 494 752**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 037 540	2 220 165
Summa kassa och bank		**4 037 540**	**2 220 165**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 835 221**	**3 714 917**
SUMMA TILLGÅNGAR		**110 346 811**	**110 725 547**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 603 400	16 603 400
Fond för yttre underhåll		7 784 366	6 996 170
Summa bundet eget kapital		**24 387 766**	**23 599 570**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 887 981	10 238 120
Årets resultat		-408 991	438 057
Summa fritt eget kapital		**9 478 990**	**10 676 177**
SUMMA EGET KAPITAL		**33 866 756**	**34 275 747**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	45 000 000	63 000 000
Summa långfristiga skulder		**45 000 000**	**63 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		194 982	241 672
Skatteskulder		21 164	10 824
Övriga kortfristiga skulder		3 171	7 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 260 737	1 190 136
Summa kortfristiga skulder		**31 480 054**	**13 449 800**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**110 346 811**	**110 725 547**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 842 476**	**2 497 320**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 044 608	1 171 529
	3 887 084	**3 668 850**
Erhållen ränta	66 258	79 890
Erlagd ränta	-2 317 724	-2 207 286
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 635 617**	**1 541 454**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 413	-170 267
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 254	47 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 585 458**	**1 418 915**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1 109 351
Avyttring av finansiella tillgångar	454 432	269 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**454 432**	**-839 432**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**2 039 890**	**579 483**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 279 128**	**2 699 645**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 319 018**	**3 279 128**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mästerlotsen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	7,89 %
Fasader	1,97 %
Balkonger	2,63 %
Fönster	2,63 %
Stamledningar VA	3,94 %
Stamledningar Värme	1,58 %
Styr & övervakning	3,94 %
Ventilation	2,63 %
El	2,63 %
Hissar	39,45 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD-el.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 828 824	7 828 824
Hyresintäkter garage	444 874	442 713
Hyresintäkter garage, moms	1 230	0
Hyresintäkter p-plats	149 750	163 174
Hyresintäkter p-plats, moms	10 658	4 900
Hyresintäkter förråd	39 364	39 264
Bredband	132 000	178 420
Övriga hyresintäkter ej placerbara	8 020	0
Vatten	0	1 946
El, moms	335 640	259 607
Elintäkter laddstolpe	11 600	2 400
Nycklar/lås vidarefakturering	700	350
Övernattnings-/gästlägenhet	33 040	22 440
Påminnelseavgift	1 260	360
Dröjsmålsränta	182	0
Pantsättningsavgift	7 056	6 808
Överlåtelseavgift	6 174	9 694
Administrativ avgift	4 998	2 058
Andrahandsuthyrning	11 680	6 208
Vidarefakturerade kostnader	1 697	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	**9 028 747**	**8 969 165**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 192	0
Övriga intäkter	3 728	15 384
Försäkringsersättning	3 235	0
Återbäring försäkringsbolag	14 994	0
Summa	**31 149**	**15 384**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	113 543	109 194
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 079	7 352
Fastighetsskötsel gård enl avtal	214 208	212 339
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 161	9 493
Larm och bevakning	0	394
Städning enligt avtal	137 570	131 672
Städning utöver avtal	1 522	7 872
Besiktningar	7 925	5 063
Hissbesiktning	7 573	9 501
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	56 000	0
Energideklarationer	1 500	0
Brandskydd	12 316	31 869
Gårdkostnader	12 835	50 612
Gemensamma utrymmen	188	5 699
Garage/parkering	8 600	7 600
Serviceavtal	21 900	59 236
Serviceavtal, hissar	24 766	0
Mattvätt/Hyrmattor	60 407	50 671
Förbrukningsmaterial	5 648	5 694
Summa	**707 739**	**704 259**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	3 151	0
Tvättstuga	17 157	8 596
Källarutrymmen	0	1 816
Sophantering/återvinning	0	61 809
Dörrar och lås/porttele	67 246	51 087
Övernattn./gästlägenhet	0	447
Bastu/pool	2 947	0
VVS	39 206	29 791
Värmeanläggning/undercentral	0	17 708
Ventilation	31 538	164 250
Elinstallationer	11 984	31 457
Hissar	51 556	42 022
Tak	0	29 538
Fasader	38 354	20 092
Fönster	0	15 091
Balkonger/altaner	0	62 595
Mark/gård/utemiljö	2 831	0
Garage/parkering	5 422	0
Vattenskada	21 098	67 620
Summa	**292 490**	**603 918**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	70 875	64 265
VVS	23 982	0
Ventilation	6 484	85 364
Hiss	82 500	0
Tak	0	62 175
Balkonger/altaner	83 471	0
Garage/parkering	1 200	0
Summa	**268 512**	**211 804**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	744 814	783 668
Uppvärmning	1 072 314	1 155 808
Vatten	420 413	438 052
Sophämtning/renhållning	123 310	127 586
Grovsopor	0	1 291
Summa	**2 360 851**	**2 506 405**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	154 280	0
Kabel-TV	132 433	115 318
Bredband	100 345	135 600
Samfällighetsavgifter	349 420	284 905
Fastighetsskatt	189 640	179 300
Summa	**926 118**	**715 122**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	2 213
Tele- och datakommunikation	17 670	42 029
Inkassokostnader	3 779	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 400	35 000
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	5 000
Styrelseomkostnader	18 309	34 856
Fritids och trivselkostnader	10 343	0
Föreningskostnader	49 104	41 797
Förvaltningsarvode enl avtal	171 617	164 651
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	9 702	6 020
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 020
Administration	14 969	13 825
Konsultkostnader	9 369	0
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Bostadsrätterna Sverige	8 130	0
Summa	**364 956**	**352 429**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	201 487	190 469
Arbetsgivaravgifter	50 659	31 294
Summa	**252 146**	**221 763**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 317 720	2 138 618
Dröjsmålsränta	4	535
Summa	**2 317 724**	**2 139 153**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 821 988	132 821 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**132 821 988**	**132 821 988**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 650 790	-25 485 779
Årets avskrivning	-2 044 608	-1 165 011
Utgående ackumulerad avskrivning	**-28 695 398**	**-26 650 790**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**104 126 590**	**106 171 198**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 539 500*	*6 539 500*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	166 000 000	153 000 000
Taxeringsvärde mark	95 000 000	98 000 000
Summa	**261 000 000**	**251 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 841	128 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**128 841**	**128 841**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-128 841	-122 323
Årets avskrivning	0	-6 518
Utgående ackumulerad avskrivning	**-128 841**	**-128 841**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, REVERSFORDRAN SAMFÄLLIGHET LADDPUNKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående fordran	839 432	0
Utgående fordran	385 000	839 432
Summa	385 000	839 432
Varav kortfristig del	**70 000**	**119 919**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	180 707	147 895
Momsavräkning	0	26 387
Övriga kortfristiga fordringar	0	259
Transaktionskonto	1 016 338	981 351
Borgo räntekonto	265 139	77 611
Summa	**1 462 185**	**1 233 504**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 631	11 442
Förutbet försäkr premier	156 635	154 280
Förutbet kabel-TV	33 619	33 070
Förutbet bredband	25 026	24 750
Upplupna intäkter	57 492	0
Summa	**298 403**	**223 542**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
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	2028-09-30	2,78 %	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			30 000 000	12 000 000

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 399	10 551
Uppl kostn el	75 225	80 064
Uppl kostnad Värme	137 871	135 239
Uppl kostn räntor	85 405	85 405
Uppl kostn vatten	36 006	34 617
Uppl kostnad Sophämtning	8 415	8 720
Uppl kostnad arvoden	105 733	100 245
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 221	17 079
Förutbet hyror/avgifter	759 462	718 216
Summa	**1 260 737**	**1 190 136**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	119 927 000	119 927 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett större underhållsarbete till en kostnad av 3 miljoner kronor kommer att påbörjas under vintern 2026 då samtliga hissar ska uppdateras med nya hissdörrar, hissmotorer och där tillhörande teknisk utrustning. För ändamålet finns sparade medel i linje med underhållsplanen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 21:52

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 29.04.2026 09:44

DOCUMENT ID:
rk-GyPN1R-l

ENVELOPE ID:
r1eM1DEkRZl-rk-GyPN1R-l

DOCUMENT NAME:
Brf Mästerlotsen 1, 716439-5803 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
1ee5cb7f49941dcd33147779d29f1eedfffdefeb2aedfc51dc61fb49e13b65653fc21be28b94be6f0400d56e831fa81d507a6bc3e57fa22ad843cfe34bedf3bc

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THÉO NORDVIND GUSTAFV ARNE HUSBERG	**Signed**	**29.04.2026 09:50**	**eID**	
info@nordvind.se	Authenticated	29.04.2026 09:50	Low	
2. THOMAS NIVÅKER	**Signed**	**29.04.2026 10:27**	**eID**	
thomas.nivaker@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 10:25	Low	
3. JAN BRISSMAN	**Signed**	**29.04.2026 10:43**	**eID**	
jbrissman@telia.com	Authenticated	29.04.2026 10:42	Low	
4. HÅKAN BÄCKSTRÖM	**Signed**	**29.04.2026 12:17**	**eID**	
hakan.backstrom1@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 12:16	Low	
5. Robert José Olofsson	**Signed**	**29.04.2026 13:21**	**eID**	
robert.olofsson@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 13:20	Low	
6. ELISABET FALK MALMSTRÖM	**Signed**	**29.04.2026 13:29**	**eID**	
elisabetfalk@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 13:26	Low	
7. Johan Håkan Malmqvist	**Signed**	**29.04.2026 21:52**	**eID**	
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	29.04.2026 21:51	Low	

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

Attachments

No attachments 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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

H1GyvEJ0Zx-Bymyv4JRZg

Building a better working world

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 2025 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 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 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

H1GyvEJ0Zx-Bymyv4JRZg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 21:52

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.04.2026 09:44

DOCUMENT ID:
Bymyv4JRZg

ENVELOPE ID:
H1GyvEJ0Zx-Bymyv4JRZg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberrättelse Brf Mästerlotsen.pdf
2 pages

SHA-512:
f3d2b865be48fc565f2a7b7aa3faefa10d4337d0cfa00eea683b2fa438f7ba2554ec69db3d8f240f46676d3a9f15f144e7709631a1dde74d69670614ee8f35fb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABET FALK MALMSTRÖM	Signed	29.04.2026 13:32	eID	
elisabetfalk@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 13:31	Low	
2. Johan Håkan Malmqvist	Signed	29.04.2026 21:52	eID	
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	29.04.2026 21:51	Low	

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

Attachments

No attachments 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