

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Mästaregården

745000-0513

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Övriga noter	10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mästaregården, 745000-0513 får härmed avge årsredovisning för 2018.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Styrelsen

Ossian Loive	Styrelseordförande
Lovisa Jalrup	Styrelseledamot
Johan Montgomery	Styrelseledamot
Jonas Sagard	Styrelseledamot
Rino Sperlbauer	Styrelseledamot
Karl Platzack	Styrelsesuppleant
Åsa Jonsson Nygren	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året haft löpande kontakt i diverse föreningsangelägenheter samt hållit 10 st protokollförda styrelsesammanträden.

Ordinare föreningsstämma hölls 2018-03-13.

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Hävdaryggen 3	1956	Lund

Fastighetens byggår är 1957. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet en totalyta 8379 kvadratmeter, varav 8 109 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 270 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastighetens taxeringsvärde är 114 219 000 kr, därav byggnadsvärde 62 219 000 kr, markvärde 52 000 000 kr. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 började spännande för vår förening, då hela styrelsen, förutom en suppleant, av olika anledningar valde att avgå. Därtill avgick även vår internrevisor samt vaktmästare Lars gick i pension. Hela tio personer (ledamöter, suppleanter, valberedning, internrevisor), alla nya på sina poster, tillsattes som förtroendevalda till vår brf på stämman i mars månad.

Styrelsen började med att inte förlänga provanställning av dåvarande vaktmästare utan gick vidare med ny rekrytering, vilket resulterade i anställning av Sara. Vi drev reklamationsärende mot Sandå, då färgen på flertalet underhålls-målade balkonger börjat flagna. Hemsidan fick en uppgradering, parkeringsplatserna & källarförråden inventerades och vi erbjöd öppet hus med styrelsen.

Efter en översyn av tvättstugorna visade det sig att flertalet tvättmaskiner & torktumlare hade uppnått sin tekniska livslängd och blev utbytta, liksom de gamla tvättvagnarna. Därtill blev undermåligt torkrum i hus 15 ersatt med större torkskåp. Dörrstängare till brandzonerna källare/trapphus installerades för förbättrat brandskydd och minskad risk för obehöriga i källarutrymmena.

Efter att ha initierat ett projekt för gemensam el kallade vi till extrastämma för omröstning gällande detta, vilket enhetligt röstades för. Gemensam el kommer vara till ekonomiskt gagn för alla boende och kommer gå i drift i början på sommaren. I samband med detta har vi även fortsatt diskutera den tidigare styrelsens initiativ gällande laddstolpar för elbilar, dock inga beslut tagna.

Omförhandling av räntan på vårt bolån samt bankbyte, resulterade i en väldigt stor årlig besparing för vår förening.

Odlingsgruppen fortsatte utvecklingen av gården med trädplantering och en perenn-rabatt. Bl.a sattes två japanska körsbärsträd, två äppelträd och två plummonträd, vilket vi hoppas kommer vara till glädje för alla boende. Underhålls-mässigt framöver har takbesiktning påbörjats samt projekt för renovering av vårt värmesystem och utbyte av fönsterlister.

Vi i styrelsen har, som nya på vår uppgift, försökt göra vårt bästa för vår förening och tackar för förtroendet det gångna året.

## Medlemsinformation

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt. Antal medlemmar per 2018-12-31 är 208.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 (f.å 16) överlåtelser skett under året.

Överlåteles- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köpare.

Lägenhetsfördelning i föreningen är enligt nedan:

<b>1 rok</b>	<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>	<b>&gt;4 rok</b>
24	68	18	22	0

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	201 200	186 550	2 686 500	6 312 147	136 461
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			342 657	-342 657	
Balanseras i ny räkning				136 461	-136 461
Årets resultat					901 983
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>201 200</b>	<b>186 550</b>	<b>3 029 157</b>	<b>6 105 951</b>	<b>901 983</b>

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	<i>Belopp i kr 2015</i>
Årsavgifter och hyresintäker	4 254 257	4 295 806	4 365 080	4 354 712
Årsavgifter bostadsrätt/m2 bostadsrättsyta	486	486	486	486
Hyresintäkter lokal/m2 lokalyta	10	119	119	119
Lån/m2 bostadsrättsyta	424	425	455	735
Elkostnad/m2 totalyta	16	14	14	12
Värmekostnad/m2 totalyta	98	99	115	109
Vattenkostnad/m2 totalyta	24	24	22	17
Resultat efter finansiella poster	901 983	136 461	800 388	1 106 431
Soliditet, %	71	70	68	55

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 105 951
Årets resultat	901 982
Summa	7 007 933
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	342 657
Balanseras i ny räkning	6 665 276
Summa	7 007 933

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 254 257	4 295 806
Övriga rörelseintäkter		7 638	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 261 895</u>	<u>4 295 806</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 738 611	-2 453 209
Övriga externa kostnader	3	-520 948	-598 744
Personalkostnader	4	-519 202	-391 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-521 337	-573 031
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 300 098</u>	<u>-4 016 793</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>961 797</u>	<u>279 013</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	8
Räntekostnader		-59 814	-142 560
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-59 814</u>	<u>-142 552</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>901 983</u>	<u>136 461</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>901 983</u>	<u>136 461</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>901 983</u>	<u>136 461</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5,6	11 223 049	11 560 085
Inventarier, verktyg och installationer	7	495 931	403 310
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 718 980</b>	<b>11 963 395</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 718 980</b>	<b>11 963 395</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		17 591	22 721
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 591</b>	<b>22 721</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 896 819	1 696 856
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 896 819</b>	<b>1 696 856</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 914 410</b>	<b>1 719 577</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 633 390</b>	<b>13 682 972</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		201 200	201 200
Reservfond		186 550	186 550
Fond för yttre underhåll		3 029 157	2 686 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>3 416 907</u>	<u>3 074 250</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 105 951	6 312 147
Årets resultat		901 983	136 461
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>7 007 934</u>	<u>6 448 608</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 424 841</u>	<u>9 522 858</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 425 000	3 432 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 425 000</u>	<u>3 432 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 000	12 000
Leverantörsskulder		244 756	200 709
Övriga skulder		7 584	7 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		519 209	508 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>783 549</u>	<u>728 114</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>14 633 390</u>	<u>13 682 972</u>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Noter till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter bostadsrätt	3 941 820	3 941 820
Hyresintäkter lokal	2 678	32 136
Årsavgifter parkering	245 075	233 800
Årsavgifter kabel-tv	-	29 925
Årsavgifter källarförråd	7 738	6 600
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	27 422	21 735
Avgift andrahandsuthyrningar & övernattningsrum	29 525	29 790
<b>Summa</b>	<b>4 254 258</b>	<b>4 295 806</b>

### Not 2 Driftskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Kabel-TV	74 469	83 960
El	136 019	119 917
Värme	814 859	826 653
Vatten och Avlopp	205 024	201 722
Renhållning	104 461	123 573
Reparation och underhåll	178 294	888 937
Fastighetsskötsel	114 529	95 952
Bredband	110 956	112 495
<b>Summa</b>	<b>1 738 611</b>	<b>2 453 209</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	178 674	175 770
Försäkringspremier	93 958	175 423
Förvaltningskostnader	144 625	159 710
Diverse omkostnader	103 691	87 842
<b>Summa</b>	<b>520 948</b>	<b>598 745</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	-	1
Kvinnor	1	-
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	207 851	161 639
Styrelsearvoden	179 123	128 900
<b>Summa</b>	<b>386 974</b>	<b>290 539</b>
Sociala kostnader	129 813	101 270
(varav pensionskostnader)	9 462	10 276

### Noter till balansräkning

#### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	19 536 048	19 536 048
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	19 536 048	19 536 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-8 088 278	-7 676 212
-Årets avskrivning enligt plan	-313 374	-412 066
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 401 652</b>	<b>-8 088 278</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 134 396</b>	<b>11 447 770</b>
Taxeringsvärde byggnad	62 219 000	62 219 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
	114 219 000	114 219 000

## Not 6 Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	473 250	473 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	473 250	473 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-360 935	-337 273
-Årets avskrivning enligt plan	-23 662	-23 662
<b>Utgående avskrivningar</b>	-384 597	-360 935
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 653</b>	<b>112 315</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	1 084 620	958 220
-Nyanskaffningar	276 922	126 400
-Avyttringar och utrangeringar	-398 102	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	963 440	1 084 620
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-681 310	-544 007
-Avyttringar och utrangeringar	398 102	-
-Årets avskrivning enligt plan	-184 301	-137 303
<b>Utgående avskrivningar</b>	-467 509	-681 310
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>495 931</b>	<b>403 310</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	48 000	48 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 377 000	3 384 000
	<b>3 425 000</b>	<b>3 432 000</b>

De kortfristiga skulderna till kreditinstitut uppgår till 12 000 kr.

Lånet är obundet med ränta på 0,85% hos Handelsbanken.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

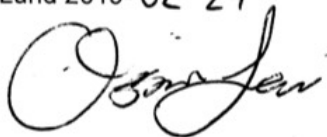
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 492 300	11 492 300
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 492 300</b>	<b>11 492 300</b>

#### Ansvarsförbindelser

Fastigo	3 517	3 286
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>3 517</b>	<b>3 286</b>

### Underskrifter

Lund 2019-02-24



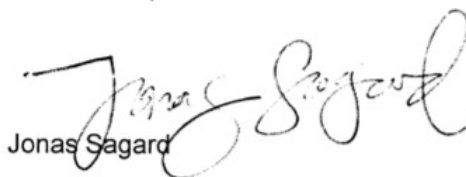
Ossian Loive



Lovisa Jalrup



Johan Montgomery

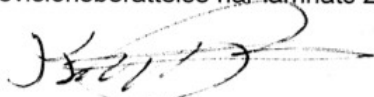


Jonas Sagard



Rino Sperlbauer

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-24



Kristian Svensson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mästaregården Org.nr 745000-0513

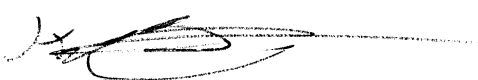
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mästaregården för år 2018-01-01—2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 24 februari 2019



Kristian Svensson  
Internrevisor