

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Mästaregården

745000-0513

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mästaregården, 745000-0513 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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

Lovisa Jalrup	Styrelseordförande
Thomas Johansson	Styrelseledamot
Kevin Jönsson	Styrelseledamot
Madeleine Nobis	Styrelseledamot
Jens Sjödin	Styrelseledamot
Karl Platzack	Styrelsesuppleant

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

Ordinare föreningsstämma hölls 2019-03-27

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 120 145 000 kr, därav byggnadsvärde 64 145 000 kr, markvärde 56 000 000 kr. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 har varit ett mycket händelserikt år som inleddes med två styrelsemedlemmar byttes ut. Vid senare extra stämma i augusti byttes även Ordförande och ytterligare en styrelsemedlem ut. Den enda kvarvarande styrelsemedlemmen valdes av stämman enhälligt till rollen som Ordförande för BRF Mästaregården. Vid samma extrainsatta stämma beslutades även att ett fönsterbyte med tillhörande ventilationsåtgärd ska genomföras. Bakgrunden till att fönsterbytet och ventilationsrenoveringen nu måste forceras är att en av föreningens medlemmar valt att anmäla föreningen till kommunens miljöförvaltning, vilket resulterat i att kommunen har förelagt föreningen med ett åtgärdskrav. Stämman beslutade att ta in Rotpartner AB som projektpartner för åtgärderna. Projektet är påbörjat och är planerat att genomföras under hela 2020 (från upphandling till slutbesiktning).

Ett par extrainsatta stämmor verkställde korrigeringar av protokollförandet av de stadgaförändringar som röstades igenom under 2016 till 2018 och vilka dåvarande styrelser missat att registrera hos Bolagsverket.

Under året installerades även kodlås. Övriga händelser relateras främst till det löpande underhållet. Taken har inspekterats och takduken har bedömts vara i gott skick. Mindre utomhus projekt har resulterat i att rabatter mellan hus 11 och parkeringen har planterats om samt kompletterats med nytt staket.

Styrelsen har även beslutat att ändra föreningens redovisningsprincip från K2 till K3 för att bättre spegla föreningen räkenskaper ur ett ekonomiskt perspektiv.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt. Antal medlemmar per 2019-12-31 är 196.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 (f.å 15) överlåtelse skett under året.

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

Lägenhetsfördelning i föreningen är enligt nedan:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok
24	68	18	22	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	201 200	186 550	3 029 157	6 105 951	901 983
Omklassificering pga ändrad redovisningsprincip				1 132 930	
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			360 435	-360 435	
Balanseras i ny räkning				901 982	-901 983
Årets resultat					364 330
Belopp vid årets slut	201 200	186 550	3 389 592	7 780 428	364 330

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Årsavgifter och hyresintäker	4 299 755	4 254 257	4 295 806	4 365 080
Årsavgifter bostadsrätt/m2 bostadsrättsyta	486	486	486	486
Hyresintäkter lokal/m2 lokalyta	-	10	119	119
Lån/m2 bostadsrättsyta	424	424	425	455
Elkostnad/m2 totalyta	40	16	14	14
Värmekostnad/m2 totalyta	98	98	99	115
Vattenkostnad/m2 totalyta	24	24	24	22
Resultat efter finansiella poster	364 330	901 983	136 461	800 388
Soliditet, %	72	71	70	68

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	7 780 428
Årets resultat	364 330
Summa	8 144 758
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	360 435
Balanseras i ny räkning	7 784 323
Summa	8 144 758

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 299 755	4 254 257
Övriga rörelseintäkter		2 842	7 638
Summa rörelseintäkter		4 302 597	4 261 895
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-2 102 863	-1 738 611
Övriga externa kostnader	3	-823 084	-520 948
Personalkostnader	4	-466 276	-519 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 587	-521 337
Summa rörelsekostnader		-3 908 810	-3 300 098
Rörelseresultat		393 787	961 797
Finansiella poster			
Räntekostnader		-29 457	-59 814
Summa finansiella poster		-29 457	-59 814
Resultat efter finansiella poster		364 330	901 983
Resultat före skatt		364 330	901 983
Årets resultat		364 330	901 983

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,6	12 227 807	11 223 049
Inventarier, verktyg och installationer	7	311 629	495 931
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 539 436</u>	<u>11 718 980</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 539 436</u>	<u>11 718 980</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 613	21 630
Summa kortfristiga fordringar		<u>10 613</u>	<u>21 630</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 007 515	2 896 819
Summa kassa och bank		<u>4 007 515</u>	<u>2 896 819</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 018 128</u>	<u>2 918 449</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 557 564</u>	<u>14 637 429</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 200	201 200
Reservfond		186 550	186 550
Fond för yttre underhåll		3 389 592	3 029 157
Summa bundet eget kapital		<u>3 777 342</u>	<u>3 416 907</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 780 428	6 105 951
Årets resultat		364 330	901 983
Summa fritt eget kapital		<u>8 144 758</u>	<u>7 007 934</u>
Summa eget kapital		<u>11 922 100</u>	<u>10 424 841</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 437 000	3 425 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 437 000</u>	<u>3 425 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	12 000
Leverantörsskulder		431 271	244 756
Skatteskulder		4 883	4 039
Övriga skulder		6 744	7 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		755 566	519 209
Summa kortfristiga skulder		<u>1 198 464</u>	<u>787 588</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 557 564</u>	<u>14 637 429</u>

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Fr o m 2019-01-01 tillämpas komponentavskrivning. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, sanitet	50
El	40
Inre ytskikt	15
Fönster	50
Ventilation	25
Fasad	50
Yttertak	40
Restpost	50
Markanläggningar	20
Inventarier och verktyg	5

Noter till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	3 941 821	3 941 820
Hyresintäkter lokal	-	2 678
Årsavgifter parkering	224 500	245 075
Årsavgifter källarförråd	6 600	7 738
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	47 979	27 422
Avgift andrahandsuthyrningar & övernattningsrum	42 439	29 525
Övriga ersättningar och intäkter	36 416	-
Summa	4 299 755	4 254 258

Not 2 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kabel-TV	75 932	74 469
El	334 896	136 019
Värme	843 958	814 859
Vatten och Avlopp	199 590	205 024
Renhållning	114 810	104 461
Reparation och underhåll	335 167	178 294
Fastighetsskötsel	87 553	114 529
Bredband	110 957	110 956
Summa	2 102 863	1 738 611

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	183 214	178 674
Försäkringspremier	97 460	93 958
Förvaltningskostnader	373 730	144 625
Diverse omkostnader	168 682	103 691
Summa	823 086	520 948

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Män	-	-
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar:	165 293	207 851
Styrelsearvoden	177 375	179 123
Summa	342 668	386 974
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	123 429 14 458	129 813 9 462

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	19 536 048	19 536 048
-Nyanskaffningar	204 113	-
-Utrangering	<u>-2 278 226</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	17 461 935	19 536 048
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-8 401 652	-8 088 278
-Utrangering	2 278 226	-
-Omklassificering komponentavskrivning	1 132 930	-
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-308 623</u>	<u>-313 374</u>
Utgående avskrivningar	<u>-5 299 119</u>	<u>-8 401 652</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 162 816	11 134 396
Taxeringsvärde byggnad	64 145 000	62 219 000
Taxeringsvärde mark	<u>56 000 000</u>	<u>52 000 000</u>
	120 145 000	114 219 000

Not 6 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	<u>473 250</u>	<u>473 250</u>
Utgående anskaffningsvärden	473 250	473 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-384 597	-360 935
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-23 662</u>	<u>-23 662</u>
Utgående avskrivningar	<u>-408 259</u>	<u>-384 597</u>
Redovisat värde vid årets slut	64 991	88 653

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	963 440	1 084 620
-Nyanskaffningar	-	276 922
-Avyttringar och utrangeringar	-	-398 102
Utgående anskaffningsvärden	963 440	963 440
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-467 509	-681 310
-Avyttringar och utrangeringar	-	398 102
-Årets avskrivning enligt plan	-184 302	-184 301
Utgående avskrivningar	-651 811	-467 509
Redovisat värde vid årets slut	311 629	495 931

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	48 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 437 000	3 384 000
	3 437 000	3 432 000

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

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 492 300	11 492 300
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	11 492 300	11 492 300


Ansvarsförbindelser

Fastigo	3 517	3 517
Summa ansvarsförbindelser	3 517	3 517

Underskrifter

Lund 2020- 03-31

Lovisa Jalrup



Thomas Johansson




Kevin Jönsson



Madeleine Nobis



Jens Sjödin



Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03-31

Johan Montgomery

