

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Mästaregården**  
745000-0513

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mästaregården, 745000-0513 får härmed avge årsredovisning för 2021.

## 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

Henriq Nygren	Styrelseordförande
Lovisa Gunnarsson	Styrelseledamot
Pär-Magnus Jonsson	Styrelseledamot
Anders Magnusson	Styrelseledamot
Simon Thuresson	Styrelseledamot
Nicklas Follin	Styrelsesuppleant
Karin Segerbäck	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året haft löpande kontakt i diverse föreningsangelägenheter samt hållit 12 st protokollförda styrelsesammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-20.

### 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 2021 har varit ett händelserikt år när man ser tillbaka på det. Det största som pågått under året har varit att alla föreningens fönster har bytts ut och att samtliga lägenheter även fått bättre lufttillförsel genom nya ventiler. Arbetet med att även få ordning på frånluften (köksfläktar och ventilerna i badrummet) fortgår. Slutbesiktningen av fönsterprojektet är dock fortfarande inte godkänd, främst beroende på en pågående diskussion avseende gavelpartierna.

Den underkända OVK som var grunden till fönster och ventilationsprojektet har under året blivit godkänd av miljöförvaltningen.

Föreningen har under året även fått nya utemöbler och mer bekvämligheter i övernattningsrummet.

Under sommaren uppgraderades hastigheten på bredbandet till 1000/1000. En cykelinventering gjordes också för att rensa ut cyklar som blivit övergivna. Därefter sattes även ett projekt igång för att förnya våra cykelställ med tillhörande ramlås som slutförs under nästkommande räkenskapsår.

Under hösten gick vi med i Boappa, en gemensamma app för alla boende i föreningen för att på ett enkelt och mer modernt sätt kunna ta del av information. De som av någon anledning inte haft möjlighet att gå med i appen ska fortsatt kunna ta del av information på annat sätt.

Styrelsen har jobbat vidare med några större projekt som förhoppningsvis kan genomföras under nästa kalenderår, så som spolning av avloppsstammarna, reovering av värmesystemet och elementen samt att få ordning på den flagnande färgen på balkongerna.

Under året har tre personer ur den styrelse som valdes på den ordinarie föreningsstämman i april 2021 inte haft möjlighet att fullfölja sina uppdrag, detta ledde till att en extra föreningsstämma fick hållas i september där nya styrelseledamöter & suppleant valdes in.

## Medlemsinformation

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt. Antal medlemmar per 2021-12-31 är 210.

Av föreningens medlemslägenheter har 24 (f.å 18) överlåtelser skett under året.

Överlåteles- 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	3 750 027	7 784 323	499 575
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			360 435	-360 435	
Balanseras i ny räkning				499 575	-499 575
Årets resultat					194 642
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>201 200</b>	<b>186 550</b>	<b>4 110 462</b>	<b>7 923 463</b>	<b>194 642</b>

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Årsavgifter och hyresintäker	4 514 297	4 560 758	4 299 755	4 254 257
Årsavgifter bostadsrätt/m2 bostadsrättsyta	487	487	486	486
Hyresintäkter lokal/m2 lokalyta	-	-	-	10
Lån/m2 bostadsrättsyta	2 762	2 767	424	424
Elkostnad/m2 totalyta	78	66	40	16
Värmekostnad/m2 totalyta	103	94	98	98
Vattenkostnad/m2 totalyta	29	25	24	24
Resultat efter finansiella poster	194 642	499 575	364 330	901 983
Soliditet, %	35	34	72	71

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	7 923 463
Årets resultat	194 642
Summa	8 118 105
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	360 435
Balanseras i ny räkning	7 757 670
Summa	8 118 105

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	4 514 297	4 560 758
Övriga rörelseintäkter		18 214	14 771
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 532 511</b>	<b>4 575 529</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 661 090	-2 271 562
Övriga externa kostnader	3	-620 658	-848 428
Personalkostnader	4	-475 912	-411 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 374	-509 177
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 172 034</b>	<b>-4 040 294</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>360 477</b>	<b>535 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-165 835	-35 660
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 835</b>	<b>-35 660</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 642</b>	<b>499 575</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>194 642</b>	<b>499 575</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>194 642</b>	<b>499 575</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5,6	11 560 495	11 894 206
Inventarier, verktyg och installationer	7	55 390	136 053
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	14 691 754	607 467
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>26 307 639</u>	<u>12 637 726</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>26 307 639</u>	<u>12 637 726</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		11 401	24 225
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>11 401</u>	<u>24 225</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 839 608	23 565 620
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>9 839 608</u>	<u>23 565 620</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 851 009</u>	<u>23 589 845</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>36 158 648</u>	<u>36 227 571</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		4 110 462	3 750 027
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>4 498 212</u>	<u>4 137 777</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 923 463	7 784 323
Årets resultat		194 642	499 575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>8 118 105</u>	<u>8 283 898</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 616 317</u>	<u>12 421 675</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>22 368 256</u>	<u>22 402 628</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>22 368 256</u>	<u>22 402 628</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		34 372	34 372
Leverantörsskulder		292 147	558 574
Skatteskulder		17 492	28 884
Övriga skulder		6 724	6 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		823 340	774 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 174 075</u>	<u>1 403 268</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>36 158 648</u>	<u>36 227 571</u>

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

### Fordringar, övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Intäktsredovisning

Månadsavgifter från medlemmar redovisas linjärt över perioden.

### 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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	10-20
Inventarier och verktyg	5

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.



## Noter till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	3 942 903	3 951 121
Årsavgifter el förbrukning	263 771	285 275
Årsavgifter parkering	251 699	243 150
Årsavgifter källarförråd	6 600	6 600
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	32 111	33 385
Avgift andrahandsuthyrningar & övernattningsrum	17 213	41 227
<b>Summa</b>	<b>4 514 297</b>	<b>4 560 758</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kabel-TV	78 856	77 514
El	653 971	556 527
Värme	861 670	787 606
Vatten och Avlopp	243 671	211 291
Renhållning	122 653	126 354
Reparation och underhåll	439 682	277 095
Fastighetsskötsel	136 324	124 207
Bredband	124 263	110 968
<b>Summa</b>	<b>2 661 090</b>	<b>2 271 562</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	193 298	190 818
Försäkringspremier	104 296	100 982
Förvaltningskostnader	181 953	215 002
Diverse omkostnader	141 110	341 626
<b>Summa</b>	<b>620 657</b>	<b>848 428</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Män	-	-
Kvinnor	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	169 296	155 935
Styrelsearvoden	187 159	181 375
<b>Summa</b>	<b>356 455</b>	<b>337 310</b>
Sociala kostnader	115 082	72 022
(varav pensionskostnader)	7 887	6 099

**Noter till balansräkning**

**Not 5 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	17 461 935	17 461 935
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	17 461 935	17 461 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-5 609 058	-5 299 119
-Årets avskrivning enligt plan	-310 049	-309 939
<b>Utgående avskrivningar</b>	-5 919 107	-5 609 058
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 542 828</b>	<b>11 852 877</b>
Taxeringsvärde byggnad	64 145 000	64 145 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
	120 145 000	120 145 000

**Not 6 Markanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	473 250	473 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	473 250	473 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-431 921	-408 259
-Årets avskrivning enligt plan	-23 662	-23 662
<b>Utgående avskrivningar</b>	-455 583	-431 921
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 667</b>	<b>41 329</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	963 440	963 440
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	963 440	963 440
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-827 387	-651 811
-Årets avskrivning enligt plan	-80 663	-175 576
<b>Utgående avskrivningar</b>	-908 050	-827 387
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 390</b>	<b>136 053</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	607 467	-
-Nyanskaffningar	14 084 287	607 467
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	14 691 754	607 467
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 691 754</b>	<b>607 467</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	22 230 768	22 299 512
	<b>22 230 768</b>	<b>22 299 512</b>

Lånen är bundna 3-5 år med ränta på 0,85 - 1,34% hos Handelsbanken.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 469 300	22 469 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 469 300</b>	<b>22 469 300</b>

#### Ansvarsförbindelser

Fastigo	3 350	3 175
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>3 350</b>	<b>3 175</b>

## Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Henriq Nygren

Lovisa Gunnarsson

Pär-Magnus Jonsson

Anders Magnusson

Simon Thuresson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Kerstin Lovisa Johanna Gunnarsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19931203xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2022-03-14 13:03:01 UTC



## PÄR MAGNUS JONSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19460223xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-03-14 13:17:50 UTC



## Anders Michael Luis Magnusson

Styrelseledamot

Serienummer: 19660520xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2022-03-14 17:13:36 UTC



## SIMON THURESSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19990213xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2022-03-14 19:01:30 UTC



## Björn Henriq Nygren

Styrelseledamot

Serienummer: 19730125xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2022-03-14 20:24:09 UTC



## VALON MAKOLLI

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19900529xxxx

IP: 185.247.xxx.xxx

2022-03-14 21:07:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8CJYT-F6MFH-GEQHO-NBVXG-4V4KZ-VCC6X

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>