



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen på Ön



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen på Ön

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen på Ön med säte i Malmö org.nr. 769620-5264 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mästerlotsen 5	2009-09-22	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta
2	lokaler (hyresrätt)	365
60	garageplatser	0
61	p-platser	0
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 938
12	lägenheter (hyresrätt)	1 000
Totalt 245 objekt		11 303

Föreningens lägenheter fördelas på 43 st 2 rok, 37 st 3 rok, 30st 4 rok, 12 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org.Nr	Andel	Ändamål
Malmö Mästerlotsen	Samfällighet	716439-1703	½	Gårds och garageanläggning

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Ingrid Hansson Wigerup	Ordförande
Lisbeth Nilsson	Ledamot
Johan Grill	Ledamot
Axel Åkesson	Ledamot
Paul Mynarsky	Ledamot
Flemming Bartholin	Ledamot
Bo Lönn	Ledamot
Åsa Wulff	Suppleant
Dan Gustafsson	Suppleant
Staffan Wiren	Suppleant t.o.m. 22/10 2024

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Hansson Wigerup, Lisbeth Nilsson, Johan Grill och Bo Lönn.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Ingrid Hansson Wigerup, Lisbeth Nilsson, John Grill och Bo Lönn.

Revisorer har varit Karin Stagge vald av föreningen, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor Ernst & Young AB.

Valberedningen har varit: Mona Svensson (sammankallande), Ann-Charlotte Bjärby och Åse Brink valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades from 2024-01-01 med +3%.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften ska höjas med 3% 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdateras årsvis och ligger till grund för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 20 år framåt och det totala underhålls- och investeringsbehovet är i genomsnitt 351 kr/kvm/år.

Väsentliga händelser under året

Installation av laddstolpar har genomförts tillsammans med Mästerlotsen 1 genom vår gemensamma samfällighet. Installationen blev klar till 1 oktober. Samfälligheten har sökt bidrag från Naturvårdsverket om halva installationskostnaden och detta har beviljats. Utbetalning av bidraget sker under 2025.

En av våra hyresrättslägenheter har sålts under året. Detta har inbringat 2.920.000:-. Avtal har tecknats om försäljning av ytterligare två hyresrätter där tillträde är 2025-01-15. Pengarna från försäljningen av dessa två lägenheterna kommer att komma 2025.

Under året har en extraamortering gjorts med 8.167.864:-.

Under året har bostadsrättsföreningen introducerat boendeappen Boappa för att förbättra kommunikationen och förenkla vardagen för medlemmarna. Genom appen kan medlemmarna enkelt ta del av viktig information som rör deras boende. Implementeringen av Boappa är en del av föreningens arbete med att digitalisera och effektivisera informationshanteringen.

Beslut har tagit om att flytta den ekonomisk förvaltningen från HSB till SBC. Överflytten sker 2025-01-01.

De senaste årens genomförda åtgärder:

Hissbyte färdigställt 2022

Utbyte till lågenergilampor har gjorts i garaget och i tvättstugorna

Extraamortering på lån med 4 miljoner

Styrelsen planerar följande åtgärder enligt underhållsplanen de kommande 5 åren:

Byte av fog mellan betong element

OVK besiktning

Spolning av avloppsledningar

Fasadtvätt

Utbyte av tvättutrustning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172 och under året har minskning skett med 2 medlemmar varvid medlemsantalet vid räkenskapsårets slut var 170.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	334	362	446	412	413
Skuldsättning, kr/kvm	8 337	9 086	9 480	9 997	10 071
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 574	10 435	10 888	11 481	11 566
Räntekänslighet %	10%	11%	12%	13%	13%
Energikostnad, kr/kvm	229	230	198	188	183
Årsavgifter, kr/kvm	970	929	902	883	876
Årsavgifter/totala intäkter, %	75%	71%	75%	73%	74%
Totala intäkter kr/kvm	1 120	1 142	1 053	1 049	1 037
Nettoomsättning i tkr	12 515	12 221	11 816	11 080	11 721
Resultat efter finansiella kostnader i tkr	92	770	1 258	1 274	482
Soliditet %	61%	60%	59%	57%	56%

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 728 287	11 149 897	1 346 183	2 451 190	769 802	155 445 359
Ökning av insatskapital	1 371 103	1 384 689				2 755 792
Avsättning yttre fond			1 142 000	-1 142 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-103 041	103 041		0
Disposition av föregående års resultat:				769 802	-769 802	0
Årets resultat					91 751	91 751
Belopp vid årets utgång	141 099 390	12 534 586	2 385 142	2 182 033	91 751	158 292 902

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 170 033
årets vinst	91 751
	3 261 784
disponeras så att i ny räkning överföres	3 261 784
	3 261 784

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	2	12 514 613	12 120 201
Övriga intäkter	3	149 420	793 364
		12 664 033	12 913 565
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-985 167	-650 825
Planerat underhåll	5	-103 041	-437 208
Fastighetsavgift/skatt		-266 740	-261 738
Driftskostnader	6	-4 031 812	-4 281 028
Övriga kostnader	7	-338 826	-389 728
Personalkostnader	8	-341 647	-275 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 399 227	-3 399 227
		-9 466 460	-9 694 904
Rörelseresultat		3 197 573	3 218 661
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 859	54 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 187 680	-2 503 638
		-3 105 821	-2 448 858
Årets resultat		91 751	769 802

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	247 843 249	251 222 579
Inventarier	10	0	19 898
		247 843 249	251 242 477
Summa anläggningstillgångar		247 843 249	251 242 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 180	34 925
Fordringar hos koncernföretag		989 432	0
Avräkningskonto HSB Malmö		4 586 801	5 531 097
Övriga fordringar	11	76 556	522 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	454 355	468 463
		6 123 324	6 557 135
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	0	3 000 000
		0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		321 017	0
Summa omsättningstillgångar		6 444 341	9 557 135
SUMMA TILLGÅNGAR		254 287 590	260 799 612

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 099 390	139 728 287
Uppåtelseavgifter		12 534 586	11 149 897
Fond för yttre underhåll	14	2 385 142	1 346 183
		156 019 118	152 224 367
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 182 033	2 451 190
Årets resultat		91 751	769 802
		2 273 784	3 220 992
Summa eget kapital		158 292 902	155 445 359
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	47 346 420	66 139 992
Summa långfristiga skulder		47 346 420	66 139 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	46 885 714	36 564 461
Leverantörsskulder		165 988	456 665
Aktuella skatteskulder		18 609	28 485
Övriga skulder	18	33 902	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 544 055	2 164 650
Summa kortfristiga skulder		48 648 268	39 214 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 287 590	260 799 612

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

91 751

769 802

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 399 227

3 399 227

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****3 490 978****4 169 029****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-510 845

-503 560

Förändring av kortfristiga skulder

-886 885

411 930

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 093 248****4 077 399****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-8 472 319

-4 451 251

Inbetalda insatser

2 755 792

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-5 716 527****-4 451 251****Årets kassaflöde****-3 623 279****-373 852****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 531 097

8 904 950

Likvida medel vid årets slut**4 907 818****8 531 098**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år. Lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder även om lånen är av låfristig karaktär.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 113 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,63 %

Markanläggningar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggning har bedömts vara 28 år. Avskrivningen sker linjärt över förväntat nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Avräkningskontona hos HSB och SBC och kortfristiga paceringar hanteras som likvida medel. Kassaflödesanalysen görs exklusive kortfristiga skulder till kreditinstitut för att ge en rättvisande bild mot föregående år. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 700 570	8 389 608
Hysesintäkter	2 968 301	3 077 141
Årsavgifter IMD el	634 462	441 402
Årsavgifter för bredband	188 280	139 500
Årsavgifter för kabel-TV	23 000	72 550
	12 514 613	12 120 201

I föreningens årsavgifter ingår föreningens kostnader för löpande drift samt även bostadsrätters kostnader för värme, vatten och sophantering. El IMD debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	86 807	178 494
Erhållna bidrag	0	513 996
El garage och p-platser, moms	62 613	100 874
	149 420	793 364

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	167 138	14 859
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 090	131 962
Löpande underhåll tvättutrustning	65 226	25 527
Löpande underhåll av installationer	113 167	101 318
Löpande underhåll Va/sanitet	303 405	71 334
Löpande underhåll värme	20 857	23 716
Löpande underhåll ventilation	72 498	54 312
Löpande underhåll el	44 652	33 155
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	123 949	100 620
Löpande underhåll hissar	9 405	0
Löpande underhåll av markytor	32 370	60 572
Försäkringsskador	29 410	33 452
	985 167	650 827

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	111 596
Periodiskt underhåll installationer	0	93 638
Periodiskt underhåll Va/sanitet	103 041	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	61 724
Periodiskt underhåll el	0	71 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	98 750
	103 041	437 208

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	991 944	1 148 791
El	1 129 104	1 080 308
Uppvärmning	996 577	1 048 870
Vatten	458 123	403 208
Sophämtning	89 353	155 280
Övriga avgifter	366 711	444 571
	4 031 812	4 281 028

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	112 756	119 711
Revisionsarvoden	34 875	47 000
Övriga kostnader	191 195	223 017
	338 826	389 728

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	240 030	214 215
Ersättningar till övriga förtroendevalda	19 936	18 916
	259 966	233 131
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	81 681	42 019
	81 681	42 019
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	341 647	275 150

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 707 757	199 707 757
Överfört från Pågående - Nyrenoverade hissar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 707 757	199 707 757
Ingående avskrivningar	-33 453 078	-30 073 749
Årets avskrivningar	-3 379 329	-3 379 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 832 407	-33 453 078
Mark	84 967 899	84 967 899
Utgående värde mark	84 967 899	84 967 899
Bokfört värde byggnader och mark	247 843 249	251 222 578
Taxeringsvärden byggnader	176 000 000	176 000 000
Taxeringsvärden mark	109 788 000	109 788 000
	285 788 000	285 788 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 980	198 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 980	198 980
Ingående avskrivningar	-179 082	-159 184
Årets avskrivningar	-19 898	-19 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 980	-179 082
Utgående redovisat värde	0	19 898

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	76 556	522 650
Övriga fordringar	4 000 000	0
	4 076 556	522 650

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	23 117
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 355	236 074
Upplupna intäkter IMD El	210 000	209 272
	454 355	468 463

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Externt bankkonto SHB	0	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 000 000
Utgående redovisat värde	0	3 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 346 183	1 047 391
Avsättning	1 142 000	736 000
Ianspråktagande	-103 041	-437 208
	2 385 142	1 346 183

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	171 200 000	171 200 000
	171 200 000	171 200 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

36 885 714 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 293 572 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	46 885 714	36 564 461
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	47 346 420	66 139 992
	94 232 134	102 704 453

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,72	2024-07-10	0	4 625 000
Stadshypotek	3,81	2026-10-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	4,615	2024-09-02	0	10 940 000
SBAB	0,69	2024-05-15	0	20 705 889
SBAB	1,15	2025-02-14	18 750 000	19 000 000
Swedbank Hypotek	4,30	2027-10-25	22 389 992	22 433 564
Stadshypotek	3,99	2025-04-30	20 694 996	0
Stadshypotek	3,40	2025-03-02	7 397 146	0
			94 232 134	102 704 453

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	33 902	0
	33 902	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	274 826	339 242
Övriga upplupna kostnader	1 268 312	722 074
Förutbetalda hyror och avgifter	918	1 103 334
	1 544 056	2 164 650

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö

Lisbeth Nilsson

Johan Grill

Ingrid Hansson Wigerup

Paul Mynarsky

Flemming Bartholin

Axel Åkeson

Bo Lönn

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Karin Stagge
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mästerlotten På Ön, org.nr 769620-5264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mästerlotten På Ön 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 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 revisionssed 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. Risker 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.

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 Brf Mästerlotten På Ön för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 det datum som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Karin Stagge
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen på Ön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGRID HANSSON WIGERUP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 19:27:36



BO LÖNN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 21:35:33



FLEMMING BARTHOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 09:20:30



JOHAN GRILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 18:26:06



AXEL ÅKESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:07:01



PAUL MYNARSKY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 21:28:38



LISBETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 19:49:25



KARIN STAGGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:13:39



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:50:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen på Ön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN STAGGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:45:44



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:50:50



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.