



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Mästerlotsen



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för Brf Mästerlotsen på Ön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022-01-01 2022-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1992 på fastigheten Mästerlotsen 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Sundholmsgatan 18-28 i Limhamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningsmedlemmarnas lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	43	2.919
3	37	3.424
4	30	3.143
5	12	1.452
Lokaler, hyresrätt	1	365
Garageplatser	60	
Parkeringsplatser	79	

Total lägenhetsyta 10.938 kvm

Total lokalyta 365 kvm.

Lägenheternas medelyta 89,6 kvm.

Vid årets slut var 109 stycken bostadsrätter och 13 stycken hyreslägenheter.

Föreningen har under de senaste åren gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna:

#### 2019

Installationen av fibernät slutfördes under januari 2019. Installation och införande av IMD, Individuell Mätning Debitering, där igångkörning ägde rum i september 2019.

Förskolan har fått omlagt gräsytor och nytt brandlarm har installerats enligt uppgraderat regelverk.

Nya övervakningskameror med ökad upplösning och större täckningsområde har installerats i föreningens del av garaget. På balkonger/terrasser har översyn av lister och löphjul genomförts i fem av sex uppgångar. Återstoden görs under 2020. Hissarnas innertak har bytts ut och försetts med led belysning. Uppdatering av styrsystem och övervakning för fjärrvärme .

#### 2020

Inom Samfälligheten har markanläggningen förbättrats vilket innebär omläggning av gräsytor och häckplantering. Efter det stora strömavbrottet i Malmö 27 mars beslutade styrelsen att anskaffa nödbelysning i källare och trapphus.

Under året har utbyte av tvättutrustning gjorts och en av våra hyreslägenheter har renoverats. OVK besiktning har genomförts men blev inte godkänd. Ny besiktning sker under 2021.

#### 2021

Arbetet med hissbytet påbörjades och färdigställdes i trappa 18 22.

Uteplatsen framför trappa 28 utökades med nytt bord och stolar. 2 parasoller har införskaffats.

Källardörrarna har försetts med automatik.

Löpande under året har utbyte av tvättutrustning gjorts.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 5 maj 2021. 41 medlemmar var närvarande vid årsstämman varav 6 var företrädare via fullmakt.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande Ingrid Hansson Wigerup

Kassör Johan Grill

Sekreterare Lisbeth Nilsson

Ledamot Jan Larsson

Ledamot Yvonne Paulinmar

Ledamot Johan Brynte

Ledamot Karl-Erik Karlsson

Suppleant Dragan Draciz

Suppleant Per Danielsson

Suppleant Axel Åkesson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ingrid Hansson Wigerup, Lisbeth Nilsson, Johan Brynte och Johan Grill.

### **Firmatecknare**

Firman tecknas av två i förening av fem ledamöter. Till de fem som tecknar firman är: Johan Grill, Ingrid Hansson Wigerup, Jan Larsson, Lisbeth Nilsson och Yvonne Paulinmar.

### **Revisorer**

Revisorer har under verksamhetsåret varit Ernst & Young AB.

### **Internrevisor**

Karin Stagge valdes till internrevisor under verksamhetsåret

### **Valberedning**

Karin Olsson, Elisabeth Benediktson och Gharib Aly, sammankallande var Gharib Aly.

### **Vicevärd**

Föreningen har avtal med HSB som sköter denna syssla.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande:

Hissbytet färdigställdes i trappa 24-28.

En ny OVK-besiktning genomfördes och godkändes. Innan det gjordes en rengöring av kanalerna.

Spolning av alla ledningar har genomförts

Omfogning av fasader på taket

Löpande under året har utbyte av tvättutrustning gjorts, dessutom har tvättstugor kaklats om.

Omförhandling av p-platserna på uteparkeringen har påbörjats inom Samfälligheten.

Styrelsen planerar att under 2023 byta ut belysningen i garaget till lågenergilampor.

Byte av föreningens hissar färdigställdes under 2022.

Styrelsen har förberett 5,4 Mkr, på avräkningskontot, för extra amorteringar i början på nästa år.

Under året har en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt och sålts för 2 667 918 kr.

## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 107 155 704 SEK. Under året har föreningen extraamorterat 5 000 000 utöver den planerade amorteringen på 837 144 SEK.

Föreningen har i nuläget 13 hyresrätter som säljs vid avflyttning. Med den goda utvecklingen som sker då området expanderar innebär det att försäljningspriset per kvm nu har nått betydligt högre nivåer. Ytterligare amorteringar sker i samband med kommande försäljningar av hyresrätter.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. På grund av omständigheter i världsekonomin har snitträntan för föreningens lån, vid årsskiftet, ökat till 1,91% mot föregående årsskiftes 1,1%.

## Medlemsinformation

Under året har 1 hyreslägenhet sålts och 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång har föreningen 175 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga gemensamt en lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Styrelsens ord

Föreningens ekonomi har präglats av en positiv utveckling främst som följd av låga räntekostnader och effekt av gjorda investeringar i bl.a. fjärrvärme, fiber och IMD.

Under året har en okulär besiktning av fastigheten gjorts och uppdatering av underhållsplanen har gjorts i samband med detta.

Styrelsen har en ambition att skuldsättningen per kvm skall vara under 10 000 SEK. Föreningen har under senaste åren gjort extraamorteringar och i dag är skuldsättningen per kvm 9 480 SEK .

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	11 900	11 854	11 721	11 353	11 031
Rörelsens kostnader	-9 158	-9 178	-9 642	-9 446	-8 239
Finansiella poster, netto	-1 484	-1 401	-1 597	-1 780	-2 066
Årets resultat	1 258	1 274	481	186	726
Likvida medel & fin placeringar	8 905	9 750	8 057	8 623	13 142
Skulder till kreditinstitut	107 156	112 993	113 830	118 324	128 140
Fond för yttre underhåll	1 208	680	0	0	0
Balansomslutning	264 383	266 073	265 960	269 815	276 291
Fastigheternas taxeringsvärde	285 788	249 563	249 563	249 563	222 744
Soliditet %	59	57	56	55	53
Räntekostnad kr/kvm	134	127	144	165	188
Låneskuld kr/kvm	9 480	9 997	10 071	10 468	11 337
Avgift kr/kvm	717	705	694	690	688

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	138 739 401	9 470 865	680 473	584 450	1 274 366	<b>150 749 555</b>
Ökning av insatskapital	988 886	1 679 032				<b>2 667 918</b>
Minskning av insatskapital			752 000	-752 000		<b>0</b>
Avsättning yttre fond			-385 082	385 082		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				1 274 366	-1 274 366	<b>0</b>
Årets resultat					1 258 084	<b>1 258 084</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>139 728 287</b>	<b>11 149 897</b>	<b>1 047 391</b>	<b>1 491 898</b>	<b>1 258 084</b>	<b>154 675 557</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 491 898
årets vinst	1 258 084
	<b>2 749 982</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	2 749 982
	<b>2 749 982</b>

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





## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	11 045 305	11 079 813
Övriga intäkter	3	854 850	773 935
		<b>11 900 155</b>	<b>11 853 748</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-549 571	-1 170 808
Planerat underhåll	5	-385 082	-139 527
Fastighetsavgift/skatt		-252 955	-243 628
Driftskostnader	6	-3 998 332	-3 756 384
Övriga kostnader	7	-336 671	-378 168
Personalkostnader	8	-236 153	-244 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 399 228	-3 245 353
		<b>-9 157 992</b>	<b>-9 178 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 742 163</b>	<b>2 675 452</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 663	30 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 513 743	-1 431 439
		<b>-1 484 080</b>	<b>-1 401 086</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 258 084</b>	<b>1 274 366</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	254 601 907	254 134 368
Inventarier	10	39 796	59 694
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	1 707 442
		<b>254 641 703</b>	<b>255 901 504</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>254 641 703</b>	<b>255 901 504</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 458	6 142
Avräkningskonto HSB Malmö		5 404 950	4 750 498
Övriga fordringar	12	7 583	2 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	507 437	412 963
		<b>5 927 428</b>	<b>5 171 613</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	3 500 000	5 000 000
		<b>3 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 427 428</b>	<b>10 171 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>264 069 131</b>	<b>266 073 117</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		139 728 287	138 739 401
Uppåtelseavgifter		11 149 897	9 470 865
Fond för yttre underhåll	15	1 047 391	680 473
		<b>151 925 575</b>	<b>148 890 739</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 491 898	584 450
Årets resultat		1 258 084	1 274 366
		<b>2 749 982</b>	<b>1 858 816</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>154 675 557</b>	<b>150 749 555</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	64 705 889	62 465 704
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 705 889</b>	<b>62 465 704</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	42 449 815	50 527 144
Leverantörsskulder		356 791	599 424
Aktuella skatteskulder		22 231	19 035
Övriga skulder	19	3 800	4 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 855 048	1 707 624
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 687 685</b>	<b>52 857 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>264 069 131</b>	<b>266 073 117</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 258 084	1 274 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 399 228	3 245 353
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 657 312</b>	<b>4 519 719</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-101 363	42 430
Förändring av kortfristiga skulder		-92 844	-324 325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 463 105</b>	<b>4 237 824</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 139 427	-1 707 442
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 139 427</b>	<b>-1 707 442</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-5 837 144	-837 144
Inbetalda insatser		2 667 918	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 169 226</b>	<b>-837 144</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-845 548</b>	<b>1 693 238</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 750 498	8 057 260
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 904 950</b>	<b>9 750 498</b>

## 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 lånfristig karaktär.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 114 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 förväntad nyttjandeperiod.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

#### Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	8 105 788	7 967 448
Hysesintäkter	2 939 517	3 112 365
	<b>11 045 305</b>	<b>11 079 813</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	71 858	51 905
Ersättning försäkringsskador	11 804	0
El	559 338	509 630
Bredband och TV	211 850	212 400
	<b>854 850</b>	<b>773 935</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Material i löpande underhåll	24 236	73 322
Löpande underhåll av lokaler	8 200	0
Löpande underhåll av bostäder	27 027	47 972
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	23 953	41 518
Löpande underhåll tvättutrustning	75 389	78 552
Löpande underhåll av installationer	49 324	86 987
Löpande underhåll Va/sanitet	72 425	254 624
Löpande underhåll värme	16 082	12 422
Löpande underhåll ventilation	68 286	162 279
Löpande underhåll el	39 220	188 943
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	64 205	9 290
Löpande underhåll hissar	0	5 250
Löpande underhåll av markytor	43 789	87 272
Försäkringsskador	37 436	122 376
	<b>549 572</b>	<b>1 170 807</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	110 204	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	80 562	52 027
Periodiskt underhåll Va/sanitet	99 125	0
Periodiskt underhåll ventilation	50 000	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	45 190	87 500
	<b>385 081</b>	<b>139 527</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 180 353	1 148 518
El	943 880	776 897
Uppvärmning	953 613	1 020 189
Vatten	343 911	323 391
Sophämtning	147 433	150 709
Övriga avgifter	429 142	336 680
	<b>3 998 332</b>	<b>3 756 384</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	116 008	103 020
Revisionsarvoden	33 875	19 375
Övriga kostnader	186 788	255 772
	<b>336 671</b>	<b>378 167</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	202 651	196 665
Ersättningar till övriga förtroendevalda	10 277	13 364
	<b>212 928</b>	<b>210 029</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	33 225	34 399
	<b>33 225</b>	<b>34 399</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>246 153</b>	<b>244 428</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 860 888	195 860 888
Överfört från Pågående - Nyrenoverade hissars	3 846 869	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>199 707 757</b>	<b>195 860 888</b>
Ingående avskrivningar	-26 694 419	-23 468 964
Årets avskrivningar	-3 379 330	-3 225 455
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 073 749</b>	<b>-26 694 419</b>
Mark	84 967 899	84 967 899
<b>Utgående värde mark</b>	<b>84 967 899</b>	<b>84 967 899</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>254 601 907</b>	<b>254 134 368</b>
Taxeringsvärden byggnader	176 000 000	139 600 000
Taxeringsvärden mark	109 788 000	109 963 000
	<b>285 788 000</b>	<b>249 563 000</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 980	198 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>198 980</b>	<b>198 980</b>
Ingående avskrivningar	-139 286	-119 388
Årets avskrivningar	-19 898	-19 898
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-159 184</b>	<b>-139 286</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 796</b>	<b>59 694</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 707 442	0
Inköp	2 139 427	1 707 442
Överförs till Byggnader - Nyrenoverade hissars	-3 846 869	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 707 442</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 707 442</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	7 583	2 010
	<b>7 583</b>	<b>2 010</b>



### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 421	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 493	231 874
Upplupna intäkter IMD El	255 523	181 089
	<b>507 437</b>	<b>412 963</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 500 000	5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500 000</b>	<b>5 000 000</b>

### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	680 473	0
Avsättning	752 000	820 000
Ianspråktagande	-385 082	-139 527
	<b>1 047 391</b>	<b>680 473</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	171 200 000	171 200 000
	<b>171 200 000</b>	<b>171 200 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

42 449 815 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 962 144 kr

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	42 449 815	50 527 144
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	64 705 889	62 465 704
	<b>107 155 704</b>	<b>112 992 848</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,26	2023-04-19	8 750 000	9 250 000
Stadshypotek	3,81	2026-10-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,819	2023-09-01	10 940 000	15 940 000
SBAB	0,69	2024-05-15	20 749 461	20 793 033
SBAB	1,15	2025-02-14	19 250 000	19 500 000
Swedbank Hypotek	1,725	2023-10-25	22 466 243	22 509 815
			<b>107 155 704</b>	<b>112 992 848</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	3 800	4 631
	<b>3 800</b>	<b>4 631</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	67 220	36 748
Övriga upplupna kostnader	644 400	629 674
Förutbetalda hyror och avgifter	1 143 428	1 041 203
	<b>1 855 048</b>	<b>1 707 625</b>

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö 2023-03-27

Yvonne Paulinmar

Lisbeth Nilsson

Johan Grill

Ingrid Hansson Wigerup

Jan Larsson

Karl-Erik Karlsson

Johan Brynte

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

Karin Stagge  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mästerlotsen På Ön för år 2022.

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 2022 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 utfört 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.



#### *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 Mästerlotts På Ön för år 2022 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 revisionssed 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 provar 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 2023-03-28

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Karin Stagge  
Förtroendevald revisor

# 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 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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.