



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 365 |
| 60 | garageplatser | 0 |
| 65 | p-platser | 0 |
| 109 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 842 |
| 13 | lägenheter (hyresrätt) | 1 096 |
| Totalt 249 objekt | | 11 303 |

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

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------|--------------|-------------|-------|----------------------------|
| Malmö Mästerlotsen | Samfällighet | 716439-1703 | 1/2 | Gårds och garageanläggning |

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------------|------------|
| Ingrid Hansson Wigerup | Ordförande |
| Lisbeth Nilsson | Ledamot |
| Karl-Erik Karlsson | Ledamot |
| Johan Grill | Ledamot |
| Paul Mynarsky | Ledamot |
| Axel Åkeson | Ledamot |
| Per Danielsson | Suppleant |
| Staffan Göran Wirén | Suppleant |
| Flemming Bartholin | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Axel Åkeson, Karl-Erik Karlsson och Paul Mynarsky.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Gharib Aly (sammankallande), Karin Elisabet Olsson samt Elisabeth Benediktson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Styrelsen beslutade att årsavgifterna ska höjas med 3% 2024-01-01

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-07.

Väsentliga händelser under året:

Utbyte till lågenergilampor har gjorts i garaget och i tvättstugorna.

Entrédörrar ommålade och nya handtag uppsatta

Vattenlarm utdelade till de lägenheter som saknade

Tätninglistor till fönsterna utbytta i samtliga hyreslägenheter.

Byte av fastighetsförvaltare till Triennium

4 miljoner har amorterats av på ett lån

Återbetalning av elstöd, boende fick tre månader gratis el.

Omförhandling om p-platserna har gjorts inom Samfälligheten, föreningen har nu 62 platser på uteparkeringen. En enkät gjordes om elbilar, 87 svarade, av dem hade 10 elbilar/hybridbil.

De senaste årens genomförda åtgärder:

Hissbytet färdigställdes 2022.

OVK-besiktning genomförd och godkänd. Innan dess gjordes rengöring av kanalerna.

Spolning har genomförts i avloppsrör på alla lägenheter.

Omfogning av fasader på taket.

Löpande under året har utbyte av tvättutrustning gjorts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Eventuellt göra en omfogning på fasaderna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 172.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 362 | 446 | 412 | 413 | 412 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 9 086 | 9 480 | 9 997 | 10 071 | 10 468 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 10 435 | 10 888 | 11 481 | 11 566 | 12 022 |
| Räntekänslighet, % | 11 | 12 | 13 | 13 | 14 |
| Energikostnad, kr/kvm | 230 | 198 | 188 | 183 | 162 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 929 | 902 | 883 | 876 | 830 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 71 | 75 | 73 | 74 | 72 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 142 | 1 053 | 1 049 | 1 037 | 1 010 |
| Nettoomsättning, tkr | 12 221 | 11 816 | 11 080 | 11 721 | 11 412 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 770 | 1 258 | 1 274 | 482 | 186 |
| Soliditet, % | 60 | 59 | 57 | 56 | 55 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter för bostad, årsavgifter för EI IMD, årsavgifter för bredband och årsavgifter för Kkabel-TV.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 139 728 287 | 0 | 0 | 139 728 287 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 11 149 897 | 0 | 0 | 11 149 897 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 047 391 | 0 | 298 792 | 1 346 183 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 151 925 575 | 0 | 298 792 | 152 224 367 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 491 899 | 1 258 083 | -298 792 | 2 451 190 |
| Årets resultat, kr | 1 258 083 | -1 258 083 | 769 803 | 769 802 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 2 749 982 | 0 | 471 011 | 3 220 992 |
| S:a eget kapital, kr | 154 675 557 | 0 | 769 803 | 155 445 359 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 736 000 kr samt ianspråktagande skett med 437 208 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 749 982 |
| Årets resultat, kr | 769 802 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -736 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 437 208 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 220 992 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 220 992 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettomsättning | 2 | 12 221 075 | 11 816 493 |
| Övriga intäkter | 3 | 692 490 | 83 662 |
| | | 12 913 565 | 11 900 155 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -650 825 | -549 571 |
| Planerat underhåll | 5 | -437 208 | -385 082 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -261 738 | -252 955 |
| Driftskostnader | 6 | -4 281 028 | -3 998 332 |
| Övriga kostnader | 7 | -389 728 | -336 671 |
| Personalkostnader | 8 | -275 150 | -236 153 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 399 227 | -3 399 228 |
| | | -9 694 904 | -9 157 992 |
| Rörelseresultat | | 3 218 661 | 2 742 163 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 54 780 | 29 663 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 503 638 | -1 513 743 |
| | | -2 448 858 | -1 484 080 |
| Årets resultat | | 769 802 | 1 258 084 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 251 222 579 | 254 601 907 |
| Inventarier | 10 | 19 898 | 39 796 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | 11 | 0 | 0 |
| | | 251 242 477 | 254 641 703 |
| Summa anläggningstillgångar | | 251 242 477 | 254 641 703 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 34 925 | 7 458 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 5 531 097 | 5 404 950 |
| Övriga fordringar | 12 | 522 650 | 7 583 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 468 463 | 507 437 |
| | | 6 557 135 | 5 927 428 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 14 | 3 000 000 | 3 500 000 |
| | | 3 000 000 | 3 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 557 135 | 9 427 428 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 260 799 612 | 264 069 131 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 139 728 287 | 139 728 287 |
| Uppåtelseavgifter | | 11 149 897 | 11 149 897 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 1 346 183 | 1 047 391 |
| | | 152 224 367 | 151 925 575 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 2 451 190 | 1 491 898 |
| Årets resultat | | 769 802 | 1 258 084 |
| | | 3 220 992 | 2 749 982 |
| Summa eget kapital | | 155 445 359 | 154 675 557 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 66 139 992 | 64 705 889 |
| Summa långfristiga skulder | | 66 139 992 | 64 705 889 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 36 564 461 | 42 449 815 |
| Leverantörsskulder | | 456 665 | 356 791 |
| Aktuella skatteskulder | | 28 485 | 22 231 |
| Övriga skulder | 19 | 0 | 3 800 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 2 164 650 | 1 855 048 |
| Summa kortfristiga skulder | | 39 214 261 | 44 687 685 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 260 799 612 | 264 069 131 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 769 802 | 1 258 084 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 3 399 227 | 3 399 228 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 4 169 029 | 4 657 312 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -503 560 | -101 363 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 411 930 | -92 844 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 4 077 399 | 4 463 105 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -2 139 427 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | -2 139 427 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -4 451 251 | -5 837 144 |
| Inbetalda insatser | | 0 | 2 667 918 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -4 451 251 | -3 169 226 |
| Årets kassaflöde | | -373 852 | -845 548 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 8 904 950 | 9 750 498 |
| Likvida medel vid årets slut | | 8 531 098 | 8 904 950 |

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 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 2022.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Avräkningskontot hos HSB 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

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 8 389 608 | 8 105 788 |
| Hysesintäkter | 3 077 141 | 2 939 517 |
| El | 542 276 | 559 338 |
| Bredband | 139 500 | 139 200 |
| Kabel-TV | 72 550 | 72 650 |
| | 12 221 075 | 11 816 493 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter | 178 494 | 71 858 |
| Ersättning försäkringsskador | 0 | 11 804 |
| Erhållna bidrag | 513 996 | 0 |
| | 692 490 | 83 662 |

Not 4 Reparationer

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Material i löpande underhåll | 0 | 24 236 |
| Löpande underhåll av lokaler | 0 | 8 200 |
| Löpande underhåll av bostäder | 14 859 | 27 027 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 131 962 | 23 953 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 25 527 | 75 389 |
| Löpande underhåll av installationer | 101 318 | 49 324 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 71 334 | 72 425 |
| Löpande underhåll värme | 23 716 | 16 082 |
| Löpande underhåll ventilation | 54 312 | 68 286 |
| Löpande underhåll el | 33 155 | 39 220 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 100 620 | 64 205 |
| Löpande underhåll hissar | 0 | 0 |
| Löpande underhåll av markytor | 60 572 | 43 789 |
| Försäkringsskador | 33 452 | 37 436 |
| | 650 827 | 549 572 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0 | 110 204 |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 111 596 | 80 562 |
| Periodiskt underhåll installationer | 93 638 | 0 |
| Periodiskt underhåll Va/sanitet | 0 | 99 125 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 61 724 | 50 000 |
| Periodiskt underhåll el | 71 500 | 0 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 98 750 | 45 190 |
| | 437 208 | 385 081 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 148 791 | 1 180 353 |
| El | 1 080 308 | 943 880 |
| Uppvärmning | 1 048 870 | 953 613 |
| Vatten | 403 208 | 343 911 |
| Sophämtning | 155 280 | 147 433 |
| Övriga avgifter | 444 571 | 429 142 |
| | 4 281 028 | 3 998 332 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 119 711 | 116 008 |
| Revisionsarvoden | 47 000 | 33 875 |
| Övriga kostnader | 223 017 | 186 788 |
| | 389 728 | 336 671 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 214 215 | 192 651 |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | 18 916 | 10 277 |
| | 233 131 | 202 928 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 42 019 | 33 225 |
| | 42 019 | 33 225 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 275 150 | 236 153 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 199 707 757 | 195 860 888 |
| Överfört från Pågående - Nyrenoverade hissar | 0 | 3 846 869 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 199 707 757 | 199 707 757 |
| Ingående avskrivningar | -30 073 749 | -26 694 419 |
| Årets avskrivningar | -3 379 329 | -3 379 330 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -33 453 078 | -30 073 749 |
| Mark | 84 967 899 | 84 967 899 |
| Utgående värde mark | 84 967 899 | 84 967 899 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 251 222 578 | 254 601 907 |
| 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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 198 980 | 198 980 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 198 980 | 198 980 |
| Ingående avskrivningar | -159 184 | -139 286 |
| Årets avskrivningar | -19 898 | -19 898 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -179 082 | -159 184 |
| Utgående redovisat värde | 19 898 | 39 796 |

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 1 707 442 |
| Inköp | 0 | 2 139 427 |
| Överförs till Byggnader - Nyrenoverade hissar | 0 | -3 846 869 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------|----------------|--------------|
| Skattekonto | 522 650 | 7 583 |
| | 522 650 | 7 583 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 23 117 | 3 421 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 236 074 | 248 493 |
| Upplupna intäkter IMD EI | 209 272 | 255 523 |
| | 468 463 | 507 437 |

Not 14 Kortfristiga placeringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Fast ränteplacering HSB Malmö | 0 | 3 500 000 |
| Externt bankkonto SHB | 3 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 000 000 | 3 500 000 |
| Utgående redovisat värde | 3 000 000 | 3 500 000 |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 047 391 | 680 473 |
| Avsättning | 736 000 | 752 000 |
| Ianspråktagande | -437 208 | -385 082 |
| | 1 346 183 | 1 047 391 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 171 200 000 | 171 200 000 |
| | 171 200 000 | 171 200 000 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

36 564 461 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 337 144 kr

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 36 564 461 | 42 449 815 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 66 139 992 | 64 705 889 |
| | 102 704 453 | 107 155 704 |

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats | Datum för omsättning | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|------------------|-----------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 4,72 | 2024-07-10 | 4 625 000 | 8 750 000 |
| Stadshypotek | 3,81 | 2026-10-30 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Stadshypotek | 4,615 | 2024-09-02 | 10 940 000 | 10 940 000 |
| SBAB | 0,69 | 2024-05-15 | 20 705 889 | 20 749 461 |
| SBAB | 1,15 | 2025-02-14 | 19 000 000 | 19 250 000 |
| Swedbank Hypotek | 4,3 | 2027-10-25 | 22 433 564 | 22 466 243 |
| | | | 102 704 453 | 107 155 704 |

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------|--------------|
| Mervärdesskatt | 0 | 3 800 |
| | 0 | 3 800 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 339 242 | 67 220 |
| Övriga upplupna kostnader | 722 074 | 644 400 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 103 334 | 1 143 428 |
| | 2 164 650 | 1 855 048 |

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö

Lisbeth Nilsson

Johan Grill

Ingrid Hansson Wigerup

Paul Mynarsky

Karl-Erik Karlsson

Axel Åkeson

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Mästerlottsens På Ön för år 2023 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 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-07 kl. 10:37:35



JOHAN GRILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:16:43



KARL-ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:21:25



AXEL ÅKESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 11:49:03



PAUL MYNARSKY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:47:41



LISBETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 18:35:15



KARIN STAGGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 07:44:04



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:48:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen på Ön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN STAGGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:50:32



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:48:54



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 föreningsstämman 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 star något i årsredovisningen.