

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Mästaregården**  
745000-0513

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mästaregården, 745000-0513 får härmed avge årsredovisning för 2020.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Styrelsen

Lovisa Jalrup	Styrelseordförande
Ann-Sofie Ceciliasson	Styrelseledamot
Lovisa Gunnarsson	Styrelseledamot
Kevin Jönsson	Styrelseledamot
Madeleine Nobis	Styrelseledamot
Karl Platzack	Styrelsesuppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-31.

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Hävdaryggen 3	1956	Lund

Fastighetens byggår är 1957. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet en totalyta 8379 kvadratmeter, varav 8 109 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 270 kvadratmeter utgör lokalyta.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 har varit ett mycket händelserikt år. Styrelsen har tillsammans med föreningens externa projektpartner Dayspring (fd. Rotpartner) under året genomfört den större upphandlingen och planeringen av fönsterbyte med tillhörande ventilationsåtgärd för samtliga av föreningens lägenheter. Arbetet startades sent under 2020 och beräknas pågå till det tredje kvartalet av 2021.

Övriga händelser är främst relaterade till det löpande underhållet. Dessvärre har eftersatt underhåll av enskilda bostadsrättsinnehavare resulterat i något ökade underhållskostnader för hela föreningen.

År 2020 blir också det första året då föreningens räkenskaper redovisas enligt redovisningsprincipen K3 i enighet med styrelsebeslut fattat under 2019, för att bättre spegla föreningens räkenskaper ur ett ekonomiskt perspektiv.

Året har även inneburit en del omställningar i och med pågående Covid-19 pandemi. Främst påverkan för styrelsens arbete är att styrelsens sammanträden primärt övergått till ett digitalt format. Ordinarie föreningsstämma hölls i fysisk form den sista mars 2020, med uppmaning att personer i riskgrupp genomförde röstning via ombud eller fullmakt. Vissa mindre projekt har försenats något på grund utav pandemin.

## Medlemsinformation

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt. Antal medlemmar per 2020-12-31 är 204.

Av föreningens medlemslägenheter har 18 (f.å 19) överlåtelser skett under året.

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

Lägenhetsfördelning i föreningen är enligt nedan:

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

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	201 200	186 550	3 389 592	7 780 428	364 330

Resultatdisposition enligt  
föreningsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll			360 435	-360 435	
Balanseras i ny räkning				364 330	-364 330
Årets resultat					499 575
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>201 200</b>	<b>186 550</b>	<b>3 750 027</b>	<b>7 784 323</b>	<b>499 575</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgifter och hyresintäker	4 560 758	4 299 755	4 254 257	4 295 806
Årsavgifter bostadsrätt/m2 bostadsrättsyta	487	486	486	486
Hyresintäkter lokal/m2 lokalyta	-	-	10	119
Lån/m2 bostadsrättsyta	2 767	424	424	425
Elkostnad/m2 totalyta	66	40	16	14
Värmekostnad/m2 totalyta	94	98	98	99
Vattenkostnad/m2 totalyta	25	24	24	24
Resultat efter finansiella poster	499 575	364 330	901 983	136 461
Soliditet, %	72	72	71	70

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	7 784 323
Årets resultat	499 575
Summa	8 283 898
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	360 435
Balanseras i ny räkning	7 923 463
Summa	8 283 898

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	4 560 758	4 299 755
Övriga rörelseintäkter		14 771	2 842
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 575 529</b>	<b>4 302 597</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 271 562	-2 102 863
Övriga externa kostnader	3	-848 428	-823 084
Personalkostnader	4	-411 127	-466 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 177	-516 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 040 294</b>	<b>-3 908 810</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>535 235</b>	<b>393 787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-35 660	-29 457
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 660</b>	<b>-29 457</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>499 575</b>	<b>364 330</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>499 575</b>	<b>364 330</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>499 575</b>	<b>364 330</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5,6	11 894 206	12 227 807
Inventarier, verktyg och installationer	7	136 053	311 629
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	607 467	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>12 637 726</u>	<u>12 539 436</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 637 726</u>	<u>12 539 436</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		24 225	10 613
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>24 225</u>	<u>10 613</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		23 565 620	4 007 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>23 565 620</u>	<u>4 007 515</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>23 589 845</u>	<u>4 018 128</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>36 227 571</u>	<u>16 557 564</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		201 200	201 200
Reservfond		186 550	186 550
Fond för yttre underhåll		3 750 027	3 389 592
<b>Summa bundet eget kapital</b>		4 137 777	3 777 342
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 784 323	7 780 428
Årets resultat		499 575	364 330
<b>Summa fritt eget kapital</b>		8 283 898	8 144 758
<b>Summa eget kapital</b>		12 421 675	11 922 100
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 402 628	3 437 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		22 402 628	3 437 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		34 372	-
Leverantörsskulder		558 574	431 271
Skatteskulder		28 884	4 883
Övriga skulder		6 902	6 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		774 536	755 566
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 403 268	1 198 464
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		36 227 571	16 557 564

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

### Fordringar, övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

### Intäktsredovisning

Månadsavgifter från medlemmar redovisas linjärt över perioden.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.



## Noter till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	3 951 121	3 941 821
Årsavgifter el förbrukning	285 275	36 408
Årsavgifter parkering	243 150	224 500
Årsavgifter källarförråd	6 600	6 600
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	33 385	47 979
Avgift andrahandsuthyrningar & övernattningsrum	41 227	42 447
<b>Summa</b>	<b>4 560 758</b>	<b>4 299 755</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kabel-TV	77 514	75 932
El	556 527	334 896
Värme	787 606	843 958
Vatten och Avlopp	211 291	199 590
Renhållning	126 354	114 810
Reparation och underhåll	277 095	335 167
Fastighetsskötsel	124 207	87 553
Bredband	110 968	110 957
<b>Summa</b>	<b>2 271 562</b>	<b>2 102 863</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	190 818	183 214
Försäkringspremier	100 982	97 460
Förvaltningskostnader	215 002	373 730
Diverse omkostnader	341 626	168 682
<b>Summa</b>	<b>848 428</b>	<b>823 086</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Män	-	-
Kvinnor	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:	155 935	165 293
Styrelsearvoden	181 375	177 375
<b>Summa</b>	<b>337 310</b>	<b>342 668</b>
Sociala kostnader	72 022	123 429
(varav pensionskostnader)	6 099	14 458

**Noter till balansräkning**

**Not 5 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	17 461 935	19 536 048
-Nyanskaffningar	-	204 113
-Utrangering	-	-2 278 226
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>17 461 935</b>	<b>17 461 935</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-5 299 119	-8 401 652
-Utrangering	-	2 278 226
-Omklassificering komponentavskrivning	-	1 132 930
-Årets avskrivning enligt plan	-309 939	-308 623
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 609 058</b>	<b>-5 299 119</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 852 877</b>	<b>12 162 816</b>
Taxeringsvärde byggnad	64 145 000	64 145 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
	120 145 000	120 145 000

**Not 6 Markanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	473 250	473 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>473 250</b>	<b>473 250</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-408 259	-384 597
-Årets avskrivning enligt plan	-23 662	-23 662
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-431 921</b>	<b>-408 259</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 329</b>	<b>64 991</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	963 440	963 440
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	963 440	963 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-651 811	-467 509
-Årets avskrivning enligt plan	-175 576	-184 302
<b>Utgående avskrivningar</b>	-827 387	-651 811
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>136 053</b>	<b>311 629</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Årets inköp	607 467	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	607 467	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>607 467</b>	-

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	22 299 512	3 437 000
	<b>22 299 512</b>	<b>3 437 000</b>

Lånet är obundet med ränta på 0,45 - 0,85% hos Handelsbanken.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 469 300	11 492 300
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	_____	_____
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 469 300</b>	<b>11 492 300</b>

#### Ansvarsförbindelser

Fastigo	3 175	3 102
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>3 175</b>	<b>3 102</b>

## Underskrifter

Lund 2021-03-26

Lovisa Jalrup

Ann-Sofie Ceciliasson

Lovisa Gunnarsson

Kevin Jönsson

Madeleine Nobis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-26

Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Kerstin Lovisa Johanna Gunnarsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19931203xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2021-03-26 14:50:15Z



## Hans Kevin Jönsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19950422xxxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2021-03-26 15:24:54Z



## ANN-SOFIE CECILIASON

Styrelseledamot

Serienummer: 19710224xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2021-03-26 19:17:25Z



## LOVISA JALRUP

Styrelseledamot

Serienummer: 19930109xxxx

IP: 164.10.xxx.xxx

2021-03-26 23:13:00Z



## Madeleine Elisabeth Nobis

Styrelseledamot

Serienummer: 19660502xxxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2021-03-29 10:42:15Z



## VALON MAKOLLI

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19900529xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-03-29 10:51:56Z



Penneo dokumentnyckel: EDB47-4PNWB-PZIS8-8JLNO-BEY6P-TSJT

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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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