

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Mästaregården
745000-0513

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Övriga noter	14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mästaregården, 745000-0513 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-03-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henriq Nygren	Styrelseordförande	2023
Anders Magnusson	Styrelseledamot	2023
Hugo Holmkrantz	Styrelseledamot	2023
Pär Magnus Jonsson	Styrelseledamot	2023
Simon Reese	Styrelseledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Nicklas Follin	Styrelsesuppleant	2023
Karin Segerbäck	Styrelsesuppleant	2023

Ordinarie revisor

Baker Tilly MLT KB, Valon Makolli Auktoriserad revisor

Valberedning

Rebecca Sjöstedt	2023
Sandra Voltaire	2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Lund Hävdaryggen 3 i Lund kommun med därpå uppförda byggnader med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adresser är Järnåkravägen 11 A-D, 13 A-C samt 15 A-D.

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt samt 74 parkeringsplatser med hyresrätt. Föreningen har även 2 lokaler varav en för närvarande är disponibel och den andra används dels som föreningslokal, dels som övernattningsrum.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 259 kvadratmeter, varav 8 109 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 150 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning

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

Fastighetsens energideklaration är utförd 2019-02-21.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Föreningen har avtal med Kraftringen om gemensam el.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 7 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden, 12 st.

Vad har hänt 2022?

Efter att coronan hållit världen i ett järngrepp under två år fick medborgarna komma ut i friheten bara för att där finna att verkligheten ute världen kröp sig på igen. I och med kriget i Ukraina gjorde föreningen det lilla den kunde. Liudmyla och Veronika flyttade in i övernattningslägenheten efter det att den fått dusch och ett fungerande kök.

Från det svarta över till årets kanske roligaste händelse. Föreningen vann över MBC i överbesiktningen av gavelpartierna. MBC har under hösten bytt ut gavelfönstren och är nu förhoppningsvis på sluttampen med att avsluta sin entreprenad hos oss. Ett år försenade.

Under året har en ny värmeanläggning installerats som ingår i det komfortavtal som styrelsen tecknat på 5 år. Den månatliga utbetalningen är 130 000 kr/mån varav 43 000 kr avser avbetalning på entreprenaden.

Det pågår en diskussion med Sandå angående balkongmålningarna som utfördes 2017. Detta pga att styrelsen anser att Sandås arbete varit bristfälligt.

Annat noterbart i föreningen:

I februari spolades alla avloppsstammar.

Under hösten har hela värmesystemet renoverats, tvättmaskinerna blivit kopplade till varmvattnet och lamporna i tvättstugorna utrustats med rörelsedetektorer.

Nya cykelställ anlände under våren.

Under sommaren hade föreningen en sommarjobbare anställd.

Årets största projekt har föreningens medlemmar utfört tillsammans, balkonggolvmålningen.

En teknisk förvaltare har under året sagts upp, skyddsrummen har fått en översyn och parkeringen har numrerats om. Föreningen äger numera även en hjärtstartare.

I september höll föreningen tillsammans med grannföreningarna en fest med livemusik och foodtruck. Boappa, kittet i vår verksamhet, fortsätter att utvecklas och har nu fler medlemmar än vi har lägenheter.

Detta var några av de saker som hänt i föreningen under året. Vi slutar dock lite som vi började. Oroligheterna i världen har gett en kraftig inflation som tvingat styrelsen att höja månadsavgifterna med 5%.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 24 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 210 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 213 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

	2022*	2021	2020	Belopp i kr 2019
Rörelsens intäkter	5 069 957	4 532 511	4 575 529	4 302 597
Resultat efter finansiella poster	473 199	194 642	499 575	364 330
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	486	486	487	486
Soliditet (%)	33	35	34	72
Elkostnad, kr/kvm	105	78	66	40
Värmekostnad, kr/kvm	98	103	94	101
Vattenkostnad, kr/kvm	29	29	25	24
Avsättning till yttre fond, kr/kvm	62	43	43	43
Sparande, kr/kvm	508	1 721	193	152
Lån, kr/kvm	2 708	2 762	2 767	424
Ränta, kr/kvm	23	20	4	4
Snittränta (%)	0,86	0,74	1,04	0,86
Räntekänslighet (%)	6	6	6	0,9

*Föreningen har under 2022 lägre antal kvm lokalyta jämfört med tidigare år. Därför skiljer sig beräkningsgrunden på vissa nyckeltal från tidigare år.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Övriga nyckeltal i kr/kvm har bostadsrätts- och lokalarean som beräkningsgrund.

Räntekänslighet anger hur årsavgiften påverkas av att räntan stiger med 1 %.

Sparande anger likvidöverskottet efter löpande drift- och räntekostnader, exklusive avskrivningar och underhåll/investeringar.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	201 200	186 550	4 110 462	7 923 463	194 642

Disposition enligt föreningsstämman:

Avsättning till yttre fond			360 435	-360 435	
Balanseras i ny räkning				194 642	-194 642
Årets resultat					473 199
Belopp vid årets slut	201 200	186 550	4 470 897	7 757 670	473 199

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	7 757 670
Årets resultat	473 199
Summa	<u>8 230 869</u>
<i>Styrelsen föreslår följande disposition:</i>	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	510 255
lanspråkstagande av yttre fond	-81 125
Balanseras i ny räkning	7 801 739
Summa	<u>8 230 869</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 492 715	4 514 297
Övriga rörelseintäkter	2	577 242	18 214
Summa rörelseintäkter		5 069 957	4 532 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 718 612	-2 661 090
Övriga externa kostnader	4	-766 812	-620 658
Personalkostnader	5	-511 942	-475 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-407 630	-414 374
Summa rörelsekostnader		-4 404 996	-4 172 034
Rörelseresultat		664 961	360 477
Finansiella poster			
Ränteintäkter		95	-
Räntekostnader		-191 857	-165 835
Summa finansiella poster		-191 762	-165 835
Resultat efter finansiella poster		473 199	194 642
Resultat före skatt		473 199	194 642
Årets resultat		473 199	194 642

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6,7,14	14 396 065	11 560 495
Inventarier, verktyg och installationer	8	56 031	55 390
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	14 766 334	14 691 754
Summa materiella anläggningstillgångar		29 218 430	26 307 639
Summa anläggningstillgångar		29 218 430	26 307 639
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		333 389	-
Övriga fordringar		98 607	11 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	217 902	-
Summa kortfristiga fordringar		649 898	11 401
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	9 860 321	9 839 608
Summa kassa och bank		9 860 321	9 839 608
Summa omsättningstillgångar		10 510 219	9 851 009
SUMMA TILLGÅNGAR		39 728 649	36 158 648

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 200	201 200
Reservfond		186 550	186 550
Fond för yttre underhåll		4 470 897	4 110 462
Summa bundet eget kapital		4 858 647	4 498 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 757 670	7 923 463
Årets resultat		473 199	194 642
Summa fritt eget kapital		8 230 869	8 118 105
Summa eget kapital		13 089 516	12 616 317
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 833 884	22 368 256
Övriga skulder		2 074 950	-
Summa långfristiga skulder		14 908 834	22 368 256
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 534 372	34 372
Leverantörsskulder		663 448	292 147
Skatteskulder		21 391	17 492
Övriga skulder		542 403	6 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	968 685	823 340
Summa kortfristiga skulder		11 730 299	1 174 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 728 649	36 158 648

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	664 961	360 477
Avskrivningar	407 630	414 374
	<u>1 072 591</u>	<u>774 851</u>
Erhållen ränta	95	-
Erlagd ränta	-191 857	-165 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	880 829	609 016
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-638 497	-3 535
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 131 174	-212 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 373 506	392 647
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 318 421	-14 084 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 318 421	-14 084 287
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-34 372	-34 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 372	-34 372
Årets kassaflöde	20 713	-13 726 012
Likvida medel vid årets början	9 839 608	23 565 620
Likvida medel vid årets slut	9 860 321	9 839 608

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
Värmesystem	50
Markanläggningar	5-20
Inventarier och verktyg	5-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

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

Noter till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	3 942 010	3 942 903
Hyror parkering	241 961	251 699
Hyror källarförråd	4 797	6 600
El förbrukning	249 245	263 771
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	30 355	32 111
Avgift andrahandsuthyrningar & övernattningsrum	24 347	17 213
Summa	4 492 715	4 514 297

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter*	577 242	18 214
Summa	577 242	18 214

*År 2022 avser ca 500 tkr fakturering av tillval fönsterrenovering som utfördes 2020. Ej återkommande intäkt.

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kabel-TV*	60 528	78 856
El	866 188	653 971
Värme	809 273	861 670
Vatten och Avlopp	242 623	243 671
Renhållning	149 798	122 653
Reparation och underhåll	308 719	235 708
Fastighetsskötsel	192 539	340 298
Bredband*	88 944	124 263
Summa	2 718 612	2 661 090

*Kostnader periodiseras numera till rätt år. Därav är kostnaden lägre 2022 än faktisk kostnad.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	201 358	193 298
Försäkringspremier*	-	104 296
Förvaltningskostnader	205 551	157 500
Diverse omkostnader	359 903	165 564
Summa	766 812	620 658

*Kostnad för försäkring periodiseras numera till rätt år. Kostnad för försäkring 2022 ligger i 2021.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	-	-
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	212 227	173 671
Styrelsearvoden	184 119	187 159
Summa	396 346	360 830
Sociala kostnader	115 596	115 082
(varav pensionskostnader)	9 658	7 887

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Byggnader	16 969 835	16 969 835
-Mark	492 100	492 100
-Nyanskaffningar	3 027 594	-
-Utrangering	-455 508	-
Utgående anskaffningsvärden	20 034 021	17 461 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-5 919 107	-5 609 058
-Utrangering	455 508	-
-Årets avskrivning enligt plan	-310 497	-310 049
Utgående avskrivningar	-5 774 096	-5 919 107
Redovisat värde vid årets slut	14 259 925	11 542 828
Taxeringsvärde byggnad	85 085 000	64 145 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	56 000 000
Totalt taxeringsvärde	170 085 000	120 145 000
Varar hyreslokal	85 000	145 000

Not 7 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	473 250	473 250
-nyanskaffningar	159 578	-
Utgående anskaffningsvärden	632 828	473 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-455 583	-431 921
-Årets avskrivning enligt plan	-41 105	-23 662
Utgående avskrivningar	-496 688	-455 583
Redovisat värde vid årets slut	136 140	17 667

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	963 440	963 440
-Nyanskaffningar	56 669	-
Utgående anskaffningsvärden	1 020 109	963 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-908 050	-827 387
-Årets avskrivning enligt plan	-56 028	-80 663
Utgående avskrivningar	-964 078	-908 050
Redovisat värde vid årets slut	56 031	55 390

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	14 691 754	607 467
-Nyanskaffningar	74 580	14 084 287
Utgående anskaffningsvärden	14 766 334	14 691 754
Redovisat värde vid årets slut	14 766 334	14 691 754

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	35 600	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 302	-
	217 902	-

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Affärskonto Handelsbanken	1 857 311	9 836 555
Affärskonto Handelsbanken	3 010	3 053
Placeringskonto Handelsbanken	4 500 000	-
Placeringskonto Handelsbanken	3 500 000	-
	9 860 321	9 839 608

Not 12 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	9 534 372	34 372
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	12 833 884	137 488
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	22 230 768
	22 368 256	22 402 628

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amortering	Utg. skuld
Handelsbanken	0,85 %	2025-12-01	9 500 000	-	-	9 500 000
Handelsbanken	0,61 %	2023-12-01	9 500 000	-	-	9 500 000
Handelsbanken	1,34 %	2026-10-30	3 402 628	-	34 372	3 368 256
			22 402 628	0	34 372	22 368 256

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner, arvoden och sociala avgifter	267 288	264 121
Förutbetalda intäkter	370 939	372 799
Upplupna räntekostnader	7 541	-
Upplupna driftkostnader	322 917	186 420
	968 685	823 340

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 469 300	22 469 300
Summa ställda säkerheter	22 469 300	22 469 300

Ansvarsförbindelser

Fastigo	3 350	3 350
Summa ansvarsförbindelser	3 350	3 350

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henriq Nygren
Styrelseordförande

Anders Magnusson

Hugo Holmkrantz

Pär Magnus Jonsson

Simon Reese

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Anders Michael Luis Magnusson

Styrelseledamot

Serienummer: 19660520xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2023-02-21 18:45:39 UTC



PÄR MAGNUS JONSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19460223xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-02-21 18:53:02 UTC



Björn Henriq Nygren

Styrelseledamot

Serienummer: 19730125xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2023-02-21 19:24:51 UTC



Simon Alfred Reese

Styrelseledamot

Serienummer: 19850831xxxx

IP: 193.22.xxx.xxx

2023-02-21 20:21:22 UTC



HUGO HOLMKRANTZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19971117xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2023-02-21 21:48:37 UTC



VALON MAKOLLI

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19900529xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2023-02-21 21:50:09 UTC



Penneo dokumentnyckel: 87HF7-B1BZX-5P6NS-5P3PH-BJU7Q-Y075B

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/validator>