



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

BRF
MÄSTERLOTSSEN
PÅ ÖN

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Mästerlotsen på Ön kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 3 april 2019, kl. 18.00.

Lokal: **Folkets Hus, Limhamn**

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor/er och suppleant
17. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
18. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
19. Övriga frågor
20. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Brf Mästerlotsen på Ön

Org nr 769620-5264

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret föreningens 9:e verksamhetsår **2018-01-01 – 2018-12-31**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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. Fastighetens 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 ²
2	43	2.919
3	37	3.424
4	30	3.143
5	12	1.452
Lokaler, hyresrätt	1	365
Garage	60	
Parkeringsplatser	79	

Total lägenhetsyta 10.938 kvm

Total lokalyta 365 kvm.

Lägenheternas medelyta 89,6 kvm.

Vid årets slut var 107 stycken bostadsrätter och 15 stycken hyreslägenheter.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2010

Uppgradering av hissar.

2011

Larmövervakning av pumpgrop för avloppssystemet. Tvättning av fasader. Tätning av fasad under marknivå.

2012

Installation av nytt kortläsarsystem till samtliga trappuppgångar.

2013

Installation av fjärrvärme. Renovering av hyreslägenheter.

2014

Uppförande av miljöhus. Övernattningsrum har anordnats. Utbyte av belysning i källaren, förråd och brandtrappor till LED med rörelsedetektorer. Uppgradering av tvättstugor.

2015

Uppgradering av underhållsplanen.

2016

Omläggning av takens ytskikt och plåtbeklädnad av båda fastigheterna. Uppgradering av skalskyddet i bägge fastigheterna med bl.a. nya lås, taggsystem, samt byte av porttelefoner. Övernattningslägenheten har utökats med 1 rum Hobbyrum har inretts i trappa 20. Uppfräschning innebärande målning av väggar i källare, dörrar och vissa våningsplan

2017

Uppfräschning av utemiljön, innebärande ny stenläggning, samlade cykelparkeringar med belysning, ny gräsmatta samt gemensamma sittgrupper

Fasadfogning samt fasadtvätt med impregnering av bägge fastigheterna.

Renovering och uppfräschning av bastuutrymmen i respektive fastighet.

Målningsarbete i tvättstugorna har genomförts.

SMS info har införts för att kunna ge de boende snabb information om tillfälliga problem och akuta reparationer.

OVK besiktning är genomförd och godkänd under året.

✓

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018.

Närvarande var 37 röstberättigade medlemmar, varav 3 företrädde via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Pehr Malmström
Vice ordförande	Anders Skoglund
Sekreterare	Lisbeth Nilsson

Ledamot	Jan Larsson
Ledamot	Bo Lönn
Ledamot	Paul Mynarsky
Ledamot	Ingrid H-son Wigerup
Suppleant	Johan Grill
Suppleant	Johan Brynte
Suppleant	Charlotta Blom

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Pehr Malmström, Jan Larsson och Lisbeth Nilsson och Ingrid H-son Wigerup.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Firman tecknas av styrelsen och av två ledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer har under verksamhetsåret varit Ernst & Young Aktiebolag.

Valberedning

Ulla Ljung, Carl-Göran Graf och Gharib Aly, sammankallande Gharib Aly

Vicevärd

Föreningen har avtal med HSB som sköter denna syssla.

☺

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande:

Plattvätt utfördes under våren på alla stenlagda partier

Tömningsfrekvensen i miljöhuset av matavfall och restavfall ökades från 2 till 3 gånger per vecka för att undvika överfyllda kärl.

Tillsammans med Electrolux genomfört en besiktning av samtliga tvättstugor. Maskinerna bedöms vara överlag i gott skick och där så inte varit fallet har ersättning skett av torktumlare, torkskåp, tvättmaskin eller mangel. Under året har tvätt utrustning ersatts för 164 ksek. Utbytet kommer att fortsätta i början av 2019 och därefter är bedömningen att våra maskiner är i bra skick och den periodiska underhållskostnaden ska minska betydligt.

Spolning av avloppen är utfört under året för att undvika stopp.

Renovering av soprummen färdigställts enligt beslut på stämman.

Översyn och åtgärd av branddörrar.

Införskaffande av en hjärtstartare till respektive fastighet.

Den största aktiviteten som beslutades på stämman är installering av fiber till lägenheterna. En investering som innebär en dubbel vinst, högre hastighet och lägre månadskostnad. Arbetet fortskrider och AKEA är utvald som entreprenör. Bredband 2 är vald som leverantör av internettjänsten. I början av 2019 skall fibernätverket vara i drift.

Iordningsställande av ett uppehållsrum med toalett i källarplan för hantverkare vid arbete i våra fastigheter.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 128 139 634 sek. Under året har föreningen amorterat 837 144 sek på löpande lån. Ytterligare amorteringar sker i samband med kommande försäljningar av hyresrätter.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Vid de olika omsättningstillfällena under åren har räntenivån reducerats betydligt. Med nya instrument på finansmarknaden finns möjlighet att räntesäkra kommande konverteringar av lån. Styrelsen valde att i november räntesäkra ett lån med belopp 22,6 Msek och nuvarande ränta 2,62 %, förfallodag 25 mars 2019. Den nya räntan som gäller är 1,725 % och blir då med en löptid från förfallodagen och 4,5 år.

Räntekostnaderna för föreningen har tack vare den låga räntenivån utvecklats positivt, nedan följer en redovisning av utvecklingen på räntekostnaderna under de senaste åren.

Räntekostnader på föreningens lån, ksek

	2018	2017	2016	2015	2014
Räntekostnad	2 121	2 742	3 488	4 015	4 489

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	11 031	10 354	10 392	11 244	11 080
Rörelsens kostnader	-8 239	-8 644	-7 951	-7 310	-7 804
Finansiella poster, netto	-2 066	-2 693	-3 431	-3 959	-4 377
Årets resultat	726	-983	-990	-25	-1 101
Likvida medel & fin. placeringar	13 142	10 519	12 362	13 104	9 141
Skulder till kreditinstitut	128 140	128 977	132 682	137 889	138 166
Fond för yttre underhåll	0	0	22	178	272
Balansomslutning	276 291	276 500	279 759	281 185	279 566
Fastighetens taxeringsvärde	222 744	222 744	222 744	161 802	161 802
Soliditet %	53%	52%	51%	50%	50%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	188	248	319	367	410
Låneskuld kr/kvm	11 337	11 689	12 130	12 606	12 632
Avgift kr/kvm	688	699	699	687	677

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 820 395	7 339 871	0	854 958	-982 816
Resultatdisponering under året				-982 816	982 816
Ianspråkstagande 2018 av yttre fond			-546 000	546 000	
Avsättning år 2018 yttre fond			546 000	-546 000	
Årets resultat					725 514
Belopp vid årets slut	137 820 395	7 339 871	0	-127 858	725 514

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-127 858
Årets resultat	725 514
Summa till stämmans förfogande	597 656

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	597 656
-------------------------	----------------

C

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är starkt och visar ett överskott på 725 ksek. Efter att under två år ha genomfört många underhållsprojekt har vi innevarande år kommit ner till en mer normal nivå.

Löpande underhåll har ökat med 73 ksek jämfört med året innan och då har spolning av avlopp/rör gjorts för en kostnad av 125 ksek.

Planerat underhållsarbete har minskat med 604 ksek mot året innan. Större underhållskostnader under året avser iordningsställande av gamla soprum till förvaringsutrymmen till en kostnad av 150 ksek.

En översyn av maskiner i tvättstugorna är gjord vilket innebär att maskiner byts ut för att ha en väl fungerande maskinpark. Under 2018 har 164 ksek använts för inköp av tvättmaskiner, torktumlare och nya manglar.

Driftskostnaderna har ökat med 267 ksek jämfört med 2017. Största ökningen beror på sophämtningen där vi ökat upp tömningsfrekvensen för matavfall och restavfall från 2 till 3 gånger per vecka och detta har inneburit en ökad kostnad på 62 ksek. Den rabatt vi hade på samfällighetskostnaderna 2017 har upphört och innebär en ökad kostnad på 130 ksek. Av övriga poster som ökat är fjärrvärme med 84 ksek jämfört med året innan. Förbrukningen ligger som året innan men prissättningen med högre avgifter under kalla perioden har legat till grund för en viss ökning.

Vi har haft en positiv påverkan av att räntekostnaderna under året som minskat med 628 ksek jämfört med året innan.

Införandet av komponentavskrivningar belastar resultatet med drygt 3 158 ksek under 2018. Ett bättre mått på hur verksamheten utvecklas fås om man istället ser hur kassaflödet utvecklats. För 2018 har det genererat 2,623 ksek i ökat kassaflöde jämfört med -1,627 föregående år.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång har föreningen 168 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

Det gångna året har inte inneburit några större planerade underhållsaktiviteter fränsett investeringen i Fiber-nätet.

Föreningens ekonomi präglas av en positiv utveckling främst som följd av låga räntekostnader och effekt av gjorda investeringar i bl.a. fjärrvärme.

Under 2019 kommer revidering av underhållsplanen att genomföras för att säkrare kunna bedöma kommande investeringsbehov.

Avgiften för 2019 har beslutats vara oförändrad och framtida avgifter bestäms av ränteläge och kommande investeringsbehov. Sannolikt blir det en höjning framöver.

Styrelsen har en ambition att sänka skuldsättningen per m2 till 10 000 SEK inom 6 år.

☞

Brf Mästerlotsen på Ön

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 031 166	10 354 029
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 038 532	-2 778 221
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-203 348	-265 427
Löpande underhåll	Not 4	-571 062	-498 235
Periodiskt underhåll	Not 5	-745 557	-1 349 089
Övriga externa kostnader	Not 6	-289 405	-366 793
Fastighetsskatt/avgift		-234 107	-227 870
Avskrivningar	Not 7	-3 157 811	-3 157 811
Summa fastighetskostnader		-8 239 821	-8 643 445
Rörelseresultat		2 791 345	1 710 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 137	48 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 120 968	-2 742 387
Summa finansiella poster		-2 065 831	-2 693 400
Årets resultat		725 514	-982 816
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		725 514	-982 816
Avsättning underhållsfond		-546 000	-418 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		546 000	439 976
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		0	21 976
Överskott		725 514	-960 840

Brf Mästerlotten på Ön

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	262 497 605	265 635 518
Inventarier	Not 9	119 388	139 286
		<u>262 616 993</u>	<u>265 774 804</u>
Summa anläggningstillgångar		262 616 993	265 774 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		34 929	14 709
Avräkningskonto HSB Malmö		4 642 045	5 019 251
Övriga fordringar	Not 10	230 766	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 491	190 744
		<u>5 174 231</u>	<u>5 225 249</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 500 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>13 674 231</u>	<u>10 725 249</u>
Summa tillgångar		<u>276 291 224</u>	<u>276 500 053</u>

c

Brf Mästerlotten på Ön

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 820 395	137 820 395
Upplåtelseavgifter		7 339 871	7 339 871
		<u>145 160 266</u>	<u>145 160 266</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-127 858	854 958
Årets resultat		725 514	-982 816
		<u>597 656</u>	<u>-127 858</u>
Summa eget kapital		<u>145 757 922</u>	<u>145 032 408</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	127 302 490	128 139 634
		<u>127 302 490</u>	<u>128 139 634</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	837 144	837 144
Leverantörsskulder		590 226	445 607
Aktuell skatteskuld		247 092	446 453
Övriga skulder	Not 16	26 913	24 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 529 437	1 574 689
		<u>3 230 812</u>	<u>3 328 010</u>
Summa skulder		<u>130 533 302</u>	<u>131 467 644</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>276 291 224</u>	<u>276 500 053</u>

C

Brf Mästerlotsen på Ön

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	725 514	-982 816
Avskrivningar	3 157 811	3 157 811
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 883 325	2 174 995
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-326 188	10 512
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-97 199	-33 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 459 938	2 152 279
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 535 953
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 535 953
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-837 144	-4 543 033
Inbetalda insatser	0	2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-837 144	-2 243 033
Årets kassaflöde	2 622 794	-1 626 707
Likvida medel vid årets början	10 519 251	12 145 958
Likvida medel vid årets slut	13 142 045	10 519 251

C

Brf Mästerlotsen på Ön

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 116 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,59 %

Markanläggning

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggning har bedömts vara 29 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 varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 2018.



Brf Mästerlotten på Ön

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 777 215	7 081 158
	Hysesintäkter	3 004 930	2 930 588
	Övriga intäkter	249 021	342 283
	Summa	11 031 166	10 354 029
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	659 944	692 650
	El	347 579	332 752
	Uppvärmning	992 776	939 635
	Vatten	310 456	281 838
	Sophämtning	193 945	131 840
	Övriga avgifter	164 424	161 006
	Gemensamma kostnader	369 408	238 500
	Summa	3 038 532	2 778 221
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	156 250	153 660
	Revisorsarvode	5 000	0
	Löner och andra ersättningar	6 090	61 575
	Summa	167 340	215 235
	Sociala kostnader	36 008	50 192
	Summa	36 008	50 192
	Totalt	203 348	265 427
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	0	105
	Material i löpande underhåll	30 868	47 667
	Löpande underhåll av bostäder	31 133	25 842
	Löpande underhåll av lokaler	1 516	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	78 098	76 756
	Löpande underhåll tvättutrustning	41 741	25 789
	Löpande underhåll av installationer	20 031	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	165 438	95 830
	Löpande underhåll värme	0	2 139
	Löpande underhåll ventilation	23 301	79 250
	Löpande underhåll el	23 756	77 777
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	8 179	15 926
	Löpande underhåll hissar	10 564	47 831
	Löpande underhåll markytor	37 045	2 291
	Försäkringsskador	99 392	1 031
	Summa	571 062	498 235

C

Brf Mästerlotsen på Ön

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	332 544	0
	Periodiskt underhåll bostäder	22 662	26 300
	Periodiskt underhåll lokaler	81 244	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	116 444
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	163 906	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	49 500	0
	Periodiskt underhåll ventilation	0	47 626
	Periodiskt underhåll el	0	113 471
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	58 963
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	986 285
	Periodiskt underhåll markytor	95 701	0
	Summa	745 557	1 349 089
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	89 235	86 247
	Revisionsarvoden	32 125	21 875
	Övriga externa kostnader	168 045	258 671
	Summa	289 405	366 793
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	3 080 513	3 080 513
	Markanläggningar	57 400	57 400
	Inventarier	19 898	19 898
	Summa	3 157 811	3 157 811

C

Brf Mästerlotten på Ön

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	194 547 760	192 825 760
Omklassificering	0	1 722 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 547 760	194 547 760
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-13 880 141	-10 742 228
Årets avskrivningar	-3 137 913	-3 137 913
Utgående avskrivningar	-17 018 054	-13 880 141
Bokfört värde Byggnader	177 529 706	180 667 619
Ingående anskaffningsvärde mark	84 967 899	84 967 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 967 899	84 967 899
Bokfört värde Mark	84 967 899	84 967 899
Bokfört värde Byggnader och Mark	262 497 605	265 635 518
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
Byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	138 000 000	138 000 000
Mark - bostäder	84 000 000	84 000 000
Mark - lokaler	744 000	744 000
	84 744 000	84 744 000
Taxeringsvärde totalt	222 744 000	222 744 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	198 980	198 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 980	198 980
Ingående avskrivningar	-59 694	-39 796
Årets avskrivningar	-19 898	-19 898
Utgående avskrivningar	-79 592	-59 694
Bokfört värde	119 388	139 286

C

Brf Mästerlotten på Ön

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	766	545
Övriga fordringar	230 000	0
	230 766	545

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna räntetäkter	40 673	7 703
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 818	183 041
	266 491	190 744

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	8 500 000	5 500 000

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 820 395	7 339 871	0	854 958	-982 816
Resultatdisponering under året				-982 816	982 816
Anspråkstagande 2018 av yttre fond			-546 000	546 000	
Avsättning år 2018 yttre fond			546 000	-546 000	
Årets resultat					725 514
Belopp vid årets slut	137 820 395	7 339 871	0	-127 858	725 514

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21199370	0,78%	2019-03-05	8 978 214	0
SBAB	21199443	1,57%	2020-03-20	23 907 140	250 000
SBAB	21199451	1,26%	2021-05-20	20 923 749	43 572
SBAB	27052835	1,60%	2021-04-16	10 750 000	500 000
Stadshypotek	165894	1,19%	2022-09-01	15 940 000	0
Stadshypotek	172101	1,45%	2022-10-30	25 000 000	0
Swedbank Hypotek	2854779135	2,62%	2019-03-25	22 640 531	43 572
				128 139 634	837 144

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **127 302 490**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 123 953 914
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,64%

31 619 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	171 200 000	171 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Brf Mästerlotten på Ön

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	837 144	837 144
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	5 913	3 117
Depositioner	21 000	21 000
	26 913	24 117
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	129 984	245 237
Övriga upplupna kostnader	534 346	456 884
Förutbetalda hyror och avgifter	865 107	872 568
	1 529 437	1 574 689

Malmö 19/2 - 2019


Anders Skoglund



Bo Lönn



Ingrid Hansson Wigerup



Jan Larsson



Lisbeth Nilsson



Paul Mynarsky



Pehr Malmström

Vår revisionsberättelse har 25/2 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mästerlotten på Ön, org.nr 769620-5264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mästerlotten på Ön för år 2018.

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 uppträda 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mästerlotten på Ön för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghetssätt.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 den 25/2 - 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.