

Årsredovisning 2022



Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2057.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mästerlotsens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 46 procent. Samfälligheten förvaltar parkering, garage, gräsytor och hårdgjorda ytor. Vår del utgör 34 parkeringsplatser och 60 garageplatser.

Styrelsen

Thomas Nivåker	Ordförande	2023
Fredrik Åberg	Vice ordförande	
Håkan Bäckström	Ledamot	2023
Lennart Persson	Ledamot	2023
Jan-Inge Strandberg	Ledamot	Flyttade 2023-05-02
Aida Buhic	Suppleant	2023
Theo Husberg	Suppleant	
Birgit Junker	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aida Buhic, Håkan Bäckström, Thomas Nivåker och Lennart Persson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Malmqvist	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Elisabet Falk Malmström	Ordinarie Intern	Föreningsrevisor
Gunilla Nordh	Suppleant Intern	Föreningsrevisor

Valberedning

Jan Brissman	Sammanställande
Magnus Hultin	
Sven Nordahl	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-21 p.g.a. ändringar av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Mästerlotsen 1	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

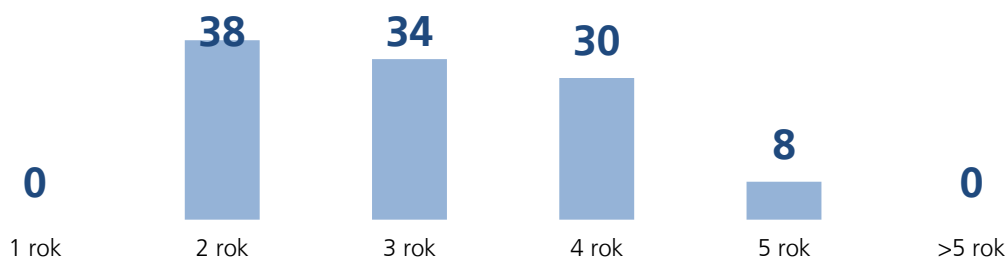
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 819 m², varav 9 819 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästrum	Uthyrning
Bastu	Nyttjanderätt
Extra förråd	Uthyrning
Uthyrning	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya belysningsstolpar parkeringen	2022	
Tätning tak vid garageingång trappa 38	2022	
Byte till led-armaturer i veckotvättstugorna	2022	
Nya fläktmotorer ventilationen	2022	Byte till direktverkande fläktmotorer
Fönstertätning nya lister	2022	
Avloppsspolning	2021	
Rensning av frånluftskanaler i samtliga lägenheter	2021	OVK arbete
Nya cykelställ med kringliggande belysningsstolpar	2020	
Nytt övervakningssystem ventilation och värme	2019	
Ny porttelefon	2018	
Fasadtvätt	2017	
Uppgradering av elservis och elmätare	2017	
Stamspolning stam till kök	2016	
Fogning ytterfasad	2015	
Sopsortering, miljöhus	2014	
Omläggning av värmesystem	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gården belysningsarmaturer till Led	2023	Byte av resterande armaturer
Gården plantering	2023	Buskage plantering vid entré 40
Fastigheten entréer	2023	Underhåll av/kring entrédörrar
Garage tätning tak	2023	Kulvert från trappa 36
Garage sensorstyrd belysning	2023	Energibesparing
Våningsplanen målning	2023	Ommålning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel och städ	Triennium Gruppen
Ventilation och värmesystem	Ventilation & Automatikkontroll
El leverantör	Green Energy

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

Föreningens ekonomi

Ekonomi En positiv utveckling av vår ekonomi med låga reparationskostnader och värmekostnader trots prisökningar från leverantörerna är en av orsakerna till föreningens fina resultat för år 2022. Omvärldens ökade kostnader på el påverkade inte heller vår förening då styrelsen hösten 2021 tecknade ett 5 årigt elavtal till fastpris hos leverantören Green Energy. Styrelsen beslutade därför att hålla avgiften för 2023 på samma nivå som de senaste åren.

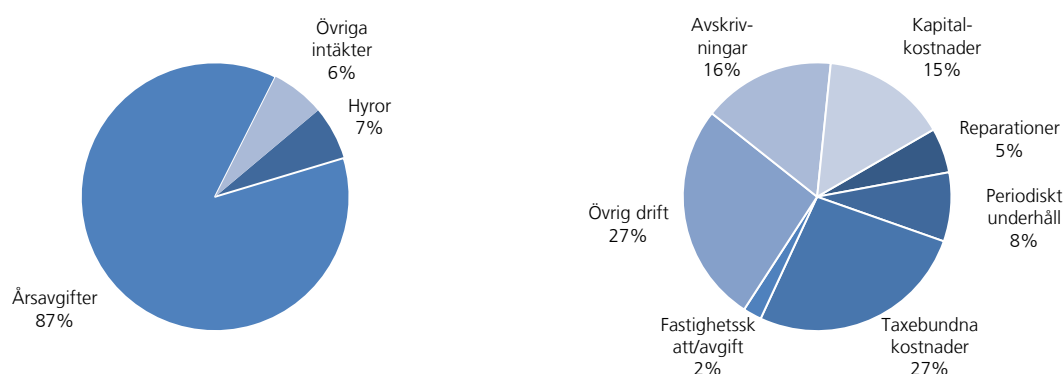
Som det redogjorts för på föreningens årsmöte, höstmöte och i tidigare årsredovisningar har föreningens styrelse över tid, planerat för framtida räntehöjningar genom en aktiv amorteringsplan och en jämn spridning av föreningens lån. Genom den aktiva amorteringsstrategin har styrelsen lagt förutsättningar för att möta en högre räntenivå och varit förberedda för detta. Den nya högre räntenivån kommer såklart även att påverka vår förening på sikt, men med den aktiva amorteringsplanen (senast 5 miljoner under år 2022) har framtida styrelser getts en bättre förutsättning att möta de ökade marknadsräntorna och kostnadsökningarna. Amorteringarna gjorda av föreningen under den tid som du varit medlem påverkar också den eventuella reavinst som kan bli aktuell vid försäljning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 882 455	1 503 033
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 561 961	8 125 788
Finansiella intäkter	19 714	3 752
Minskning kortfristiga fordringar	0	560
Ökning av kortfristiga skulder	70 449	134 270
	8 652 124	8 264 371
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 133 672	4 796 534
Finansiella kostnader	1 124 106	1 088 414
Ökning av kortfristiga fordringar	66 939	0
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	0
	11 324 717	5 884 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 209 863	3 882 455
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 672 593	2 379 423

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årets ordinarie stämma som ägde rum den 7 juni kunde styrelsen åter välkomna ett stort antal medlemmar och dessutom bjuda på eftersittning med smörgåsar och kaffe. På stämman togs beslut gällande ändring av föreningens stadgar 9§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse. Då det ofta krävs två beslut i frågor gällande stadgan, höll föreningen en extra stämma den 21 november då ändringen blev definitiv och Stadgeändringen anmäldes till Bolagsverket.

Samfälligheten har under år 2022 förhandlat fram ett nytt gemensamhetsavtal via Lantmäteriet. I det nya gemensamhetsavtalet har vår förening tilldelats fler parkeringsplatser så att vi fr.o.m. år 2023 har tillgång till 52 parkeringsplatser (tidigare 34), antal garageplatser är dock alltså 60st. Det nya avtalet börjar budgetmässigt att gälla från den 1 januari 2023. Initiativtagare till denna omförhandling har varit vår förening. I samband med omförhandlingen kompletterades även avtalet med en ny sektion 4 avseende laddstolpar med tillhörande anordningar. Efter det att det nya avtalet registrerats i fastighetsregistret har samfälligheten tillsatts en grupp som idag arbetar med att inom samfälligheten ta fram förslag på lösningar för laddstolpar.

Större arbeten enligt underhållsplanen

1/ Tätning av inläckage i kulverten mellan fastighet och garage trappa 38 och trappa 40. Arbetet utfördes av Mark&Miljö som erbjöd en helhetslösning inkluderande tätning, markarbeten samt återställning av växter och hårdgjorda ytor.

2/ Ventilationsrensning av samtliga frånluftskanaler inom fastigheterna

3/ Byte till nya tystgående och energisnålare motorer på både från- och tilluftsfläktar i vårt ventilationsrum.

Ett bra år för föreningen men ett mycket oroligt år för Europa

Med anledning av det pågående kriget i Ukraina påverkades energitillgången, drivmedelspriser, räntor och matpriser vilket ledde till en galopperande inflation som präglade styrelsens arbete med budgeten inför år 2023. Vem hade i januari 2022 anat att styrelsen skulle tillsätta en särskild grupp under året att jobba med våra skyddsrum. Skyddsrummen finns i trappa 36 och trappa 42

Styrelsen i Brf Mästerlotsen 1

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 156
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	759	728	728	759
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 638	8 147	8 147	8 351
Elkostnad/m ² totalyta	69	53	43	64
Värmekostnad/m ² totalyta	82	84	76	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	111	117	143
Soliditet (%)	31	29	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 137	1 050	758	989
Nettoomsättning (tkr)	8 537	8 111	7 994	8 422

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 819 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 222 824	0	0	15 222 824
Upplåtelseavgifter	1 380 576	0	0	1 380 576
Fond för yttre underhåll	6 672 198	0	286 233	6 385 965
S:a bundet eget kapital	23 275 598	0	286 233	22 989 365
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 172 934	0	763 944	8 408 990
Årets resultat	1 137 319	1 137 319	-1 050 177	1 050 177
S:a fritt eget kapital	10 310 253	1 137 319	-286 233	9 459 167
S:a eget kapital	33 585 851	1 137 319	0	32 448 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 137 319
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 172 934
summa balanserat resultat	10 310 253

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	619 870
att i ny räkning överförs	9 930 123

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 537 300	8 110 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 661	15 035
Summa rörelseintäkter		8 561 961	8 125 788
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 546 576	-4 411 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 220	-210 357
Personalkostnader	Not 6	-188 875	-174 244
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 186 578	-1 194 416
Summa rörelsekostnader		-6 320 250	-5 990 949
RÖRELSERESULTAT		2 241 711	2 134 839
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 714	3 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 106	-1 088 414
Summa finansiella poster		-1 104 392	-1 084 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 137 319	1 050 177
ÅRETS RESULTAT		1 137 319	1 050 177

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	108 501 227	109 670 587
Inventarier	Not 9	23 738	40 957
Summa materiella anläggningstillgångar		108 524 965	109 711 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 524 965	109 711 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 516	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 292 948	1 245 178
Summa kortfristiga fordringar		1 323 464	1 245 238
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		37 503	2 721 383
Summa kassa och bank		37 503	2 721 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 360 967	3 966 620
SUMMA TILLGÅNGAR		109 885 932	113 678 164

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 603 400	16 603 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 672 198	6 385 965
Summa bundet eget kapital		23 275 598	22 989 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 172 934	8 408 990
Årets resultat		1 137 319	1 050 177
Summa fritt eget kapital		10 310 253	9 459 167
SUMMA EGET KAPITAL		33 585 851	32 448 532
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	61 000 000	55 700 000
Summa långfristiga skulder		61 000 000	55 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	24 300 000
Leverantörsskulder		305 431	333 882
Skatteskulder		17 250	14 707
Övriga skulder		0	107 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	977 400	773 823
Summa kortfristiga skulder		15 300 081	25 529 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 885 932	113 678 164

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 456 004	7 456 004
Årsavgifter - bortfall	0	-310 667
Hyror garage/parkering	550	0
Hyror parkering	89 829	87 436
Hyror garage	425 272	416 392
Hyror förråd	37 660	37 510
Bredbandsintäkter	182 160	182 160
Varmvattenintäkter	1 698	1 756
Elintäkter moms	301 521	217 421
Överlåtelse/pantsättning	16 664	0
Gästlägenhet	25 950	22 800
Öresutjämning	-7	-58
	8 537 300	8 110 754

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	24 661	15 035
	24 661	15 035

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 344	103 234
	Fastighetsskötsel beställning	18 983	13 994
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	60 225	64 428
	Fastighetsskötsel gård beställning	147 976	81 844
	Städning entreprenad	130 885	128 532
	Städning enligt beställning	4 339	0
	Mattvätt/Hyrmattor	43 639	39 987
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 866	0
	Hissbesiktning	6 479	12 784
	Garage/parkering	0	4 080
	Gård	14 225	6 596
	Serviceavtal	44 086	36 100
	Förbrukningsmateriel	2 526	5 298
	Teleport/hissanläggning	6 534	11 368
	Störningsjour och larm	1 668	0
	Brandskydd	12 903	8 208
		613 678	516 452
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 810	0
	Tvättstuga	23 223	6 059
	Sophantering/återvinning	6 355	0
	Vind	0	564
	Bastu/pool	3 609	0
	Lås	68 205	41 240
	VVS	53 538	57 370
	Värmeanläggning/undercentral	3 559	18 542
	Ventilation	173 040	73 548
	Elinstallationer	2 246	5 002
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 576	15 919
	Hiss	47 832	68 780
	Tak	-26 000	0
	Fönster	6 907	19 407
	Mark/gård/utemiljö	8 141	0
	Garage/parkering	16 118	2 180
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 111
	Vattenskada	-2 549	12 049
		398 610	330 771
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	117 145	0
	Tvättstuga	61 651	86 915
	Vind	0	14 738
	Källare	0	19 898
	VVS	0	103 588
	Ventilation	148 376	76 729
	Hiss	9 128	89 057
	Fönster	46 038	12 108
	Mark/gård/utemiljö	203 034	310 734
	Garage/parkering	34 499	0
		619 871	713 767
	Taxebundna kostnader		
	El	680 444	520 117
	Värme	807 146	822 733
	Vatten	299 505	292 913
	Sophämtning/renhållning	188 693	175 290
		1 975 788	1 811 053
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	130 471	122 943

Samfällighetsavgift	288 720	406 552
Kabel-TV	162 497	156 466
Bredband	189 853	193 440
	771 541	879 401
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	167 090	160 490
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 546 576	4 411 933

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 758	2 801
	Tele- och datakommunikation	27 897	15 788
	Juridiska åtgärder	59 731	0
	Hysesförluster	120	364
	Revisionsarvode extern revisor	33 125	0
	Föreningskostnader	43 338	15 153
	Styrelseomkostnader	7 518	2 108
	Förvaltningsarvode	149 662	150 292
	Förvaltningsarvodena övriga	1 750	438
	Administration	50 726	14 714
	Korttidsinventarier	7 776	0
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 130	8 010
		398 220	210 357

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	152 624	140 400
	Sociala kostnader	36 251	33 844
		188 875	174 244

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 119 360	1 119 360
	Förbättringar	50 000	50 000
	Inventarier	17 218	25 056
		1 186 578	1 194 416

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 821 988	132 821 988
	Utgående anskaffningsvärde	132 821 988	132 821 988
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 151 401	-21 982 041
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 169 360	-1 169 360
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 320 761	-23 151 401
	Planenligt restvärde vid årets slut	108 501 227	109 670 587
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 539 500	6 539 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	153 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
		251 000 000	219 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	251 000 000	219 000 000
		251 000 000	219 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 841	128 841
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	128 841	128 841
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-87 884	-62 829
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 218	-25 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-105 102	-87 885
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 739	40 956
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	85 646	84 105
	Momsavräkning	34 942	0
	Klientmedel hos SBC	1 169 146	1 161 073
	Räntekonto hos SBC	3 213	0
		1 292 948	1 245 178

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	6 385 965	6 256 099
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-713 767	-870 134
	Vid årets slut	6 672 198	6 385 965

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,780 %	12 000 000	12 000 000	2025-09-30
	SBAB	1,800 %	13 700 000	13 700 000	2027-03-08
	SEB	0,930 %	14 000 000	14 000 000	2023-11-28
	Handelsbanken	1,990 %	16 000 000	16 000 000	2024-03-01
	Handelsbanken	3,840 %	19 300 000	24 300 000	2027-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		75 000 000	80 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-24 300 000	
			61 000 000	55 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	119 927 000	119 927 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	148 891	4 000
	Sociala avgifter	37 043	1 200
	Ränta	80 974	46 181
	Avgifter och hyror	710 492	722 442
		977 400	773 823

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ommålning av våningsplan, tätning av läcka vid garageingång och byte till nya ljusarmaturer i garaget är de största underhållsarbeten som är planerade för år 2023.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Thomas Nivåker
Ordförande

Fredrik Åberg
Vice ordförande

Håkan Bäckström
Ledamot

Lennart Persson
Ledamot

Jan-Inge Strandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Elisabet Falk Malmström
Intern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-7984-2023-05-26.pdf



Unikt dokument-id:

5ec3f979-480c-4652-9eb9-6bc47d90ab28

Dokumentets fingeravtryck:

**19ba83261bc2de118474c3ef27267b7757a13fd853c5156182fb4f8b260c32932abc21bbea59ea97a7e2
7b9d405c2fa68bec4e11efdae78146fee1148e6bf7**




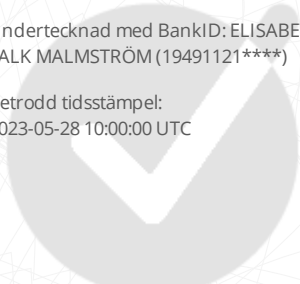

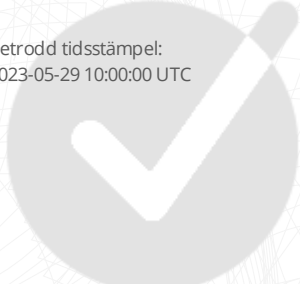
Undertecknare

 <p>Thomas Nivåker Mästerlotsen 1 (7984) E-post: thomas@masterlotsen.se</p>	<p>Undertecknad med BankID: THOMAS NIVÅKER (19580506****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-26 12:00:00 UTC</p> 
 <p>Håkan Bäckström Mästerlotsen 1 (7984) E-post: hakan@masterlotsen.se</p>	<p>Undertecknad med BankID: HÅKAN BÄCKSTRÖM (19460703****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-26 12:00:00 UTC</p> 
 <p>Jan-Inge Strandberg Mästerlotsen 1 (7984) E-post: janinge.strandberg@svedala.se</p>	<p>Undertecknad med BankID: JAN-INGE STRANDBERG (19780706****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-26 14:00:00 UTC</p> 
 <p>Fredrik Åberg Mästerlotsen 1 (7984) E-post: fredrik@masterlotsen.se</p>	<p>Undertecknad med BankID: Anders Fredrik Åberg (19670704****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-27 20:00:00 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Lennart Persson Mästerlotsen 1 (7984) E-post: lennart@masterlotsen.se</p>	<p>Undertecknad med BankID: Björn Lennart Ronny Persson (19490613****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-28 07:00:00 UTC</p> 
 <p>Elisabet Falk Malmström Mästerlotsen 1 (7984) E-post: elisabetfalk@hotmail.com</p>	<p>Undertecknad med BankID: ELISABET FALK MALMSTRÖM (19491121****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-28 10:00:00 UTC</p> 
 <p>Johan Malmqvist Mästerlotsen 1 (7984) E-post: johan.malmqvist@se.ey.com</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-29 10:00:00 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-29 10:00:00 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mästerlotten 1, org.nr 716439-5803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mästerlotten 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Mästerlotsen 1 för år 2022 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 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Elisabet Falk Malmström
Förtroendevald revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Signera Mästerlotsen RB.pdf

Unikt dokument-id:
3ea7edfa-ffc9-454e-9039-cbcadbfe776d

Dokumentets fingeravtryck:
**8f2c69c32b3cbd6c6909a11157d4ade6988c175218a6cd5b7d0316d0ac746e05ca861c317d9f64bfe3e0a
8b6f6c5765c400edeaeaa8abc04e918c27e65fd975d**

Undertecknare



Elisabet Falk Malmström
Mästerlotsen 1 (7984)

E-post: elisabetfalk@hotmail.com

Undertecknad med BankID: ELISABET
FALK MALMSTRÖM (19491121****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-29 09:00:00 UTC



Johan Malmqvist
Mästerlotsen 1 (7984)

E-post: johan.malmqvist@se.ey.com

Undertecknad med BankID: JOHAN
MALMQVIST (19880309****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-29 10:00:00 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-29 10:00:00 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.