

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Mästaregården

745000-0513

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henriq Nygren	Styrelseordförande	2025
Pär Magnus Jonsson	Styrelseledamot	2025
Nicklas Follin	Styrelseledamot	2025
Hillevi Uhrberg	Styrelseledamot	2025
Emma Ahlqvist	Styrelseledamot	2025
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Karin Segerbäck	Styrelsesuppleant	2025
Lovisa Gunnarsson	Styrelsesuppleant	2025
<u>Ordinarie revisor</u>		
Baker Tilly MLT KB, Valon Makolli	Auktoriserad revisor	2025
<u>Valberedning</u>		
Rino Sperlbauer		2025
Sandra Voltaire		2025

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 som övergår till Folksam i februari 2025.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 14 mars 2024. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Solceller och nytt tak

Eftersom stämman i mars -23 röstade för att solceller skulle sättas upp på taken gjordes detta under våren -24. Det visade sig även att det var hög tid att lägga om takpappen (som inte var papp utan en för tiden modern gummimatta)

Taket fick några cm extra isolering, ny papp, solceller och allt inramades av vit plåt medan vinter blev sommar.

MBC

En besiktning av balkongerna utfördes under våren och MBC fick åtgärda en hel del felaktiga plåtarbeten och balkongdörrar. Efter många turer med balkongerna är nu äntligen fönsterbytet avslutat och godkänt. Tre år efter utsatt tid.

Ny vaktmästare

Vår vaktmästare Sarah slutade efter sex år. Martin Bollerup Hansen tog över tjänsten och har gjort det med den äran.

Hängmattor

Ett roligt och uppskattat tillskott i föreningen har de tre hängmattorna som sattes upp ute på gården under försommaren. Ett lyckat medborgarförslag, mer sånt.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2024 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 21 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 214 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 212 medlemmar.

Årsavgifter

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Rörelsens intäkter	4 958 338	5 108 773	5 069 957	4 532 511
Resultat efter finansiella poster	-241 289	702 147	473 199	194 642
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	87	83	93
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	543	548	517	519
Grundavgift för bostäder, kr/kvm	510	510	486	486
Soliditet (%)	35	34	33	35
Elkostnad, kr/kvm	68	73	105	78
Värmekostnad, kr/kvm	138	126	98	103
Vattenkostnad, kr/kvm	33	27	29	29
Avsättning till yttre fond, kr/kvm	62	62	62	43
Sparande, kr/kvm	73	325	508	1 721
Lån, kr/kvm	2 700	2 704	2 708	2 762
Ränta, kr/kvm	62	26	23	20
Snittränta (%)	2,28	0,95	0,86	0,74
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6

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

Årsavgift består av grundavgift för bostad samt avgift för el som debiteras lägenheterna efter förbrukning.

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

Sparande anger likvidöverskottet efter löpande drift- och räntekostnader, exklusive avskrivningar och underhåll. Väsentliga intäkter som inte är en del av den löpande verksamheten är tillbakalagda. Tidigare år har även investeringar i balansräkningen räknats med.

Bostadsrättsföreningen redovisar för året ett underskott om -241 289 kr, jämfört med ett överskott om 702 147 kr föregående år. Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader samt högre avskrivningar. Avskrivningar påverkar dock inte föreningens kassaflöde utan är en redovisningsteknisk kostnad. Föreningen har även ett visst sparat kapital på banken, vilket bidrar till att hantera det ekonomiska utfallet.

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	4 900 027	7 801 739	702 147

Disposition enligt föreningsstämman:

Avsättning till yttre fond			510 255	-510 255	
Anspråkstagande av yttre fond			-78 260	78 260	
Balanseras i ny räkning				702 147	-702 147
Årets resultat					-241 289
Belopp vid årets slut	201 200	186 550	5 332 022	8 071 891	-241 289

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	8 071 891
Årets resultat	-241 289
Summa	7 830 602
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	510 255
Balanseras i ny räkning	7 320 347
Summa	7 830 602

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 786 156	4 789 568
Övriga rörelseintäkter	2	172 182	319 205
Summa rörelseintäkter		4 958 338	5 108 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 685 058	-2 706 837
Övriga externa kostnader	4	-795 444	-807 096
Personalkostnader	5	-529 752	-535 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-838 543	-423 060
Övriga rörelsekostnader		-3 797	-
Summa rörelsekostnader		-4 852 594	-4 472 792
Rörelseresultat		105 744	635 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter		161 083	277 745
Räntekostnader		-508 116	-211 579
Summa finansiella poster		-347 033	66 166
Resultat efter finansiella poster		-241 289	702 147
Resultat före skatt		-241 289	702 147
Årets resultat		-241 289	702 147

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6,7,14	35 285 143	14 092 253
Inventarier, verktyg och installationer	8	184 938	207 527
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	16 292 390
Summa materiella anläggningstillgångar		35 470 081	30 592 170
Summa anläggningstillgångar		35 470 081	30 592 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77 598	2 856
Övriga fordringar		632 254	272 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	176 848	268 792
Summa kortfristiga fordringar		886 700	544 534
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 836 718	9 702 369
Summa kassa och bank		2 836 718	9 702 369
Summa omsättningstillgångar		3 723 418	10 246 903
SUMMA TILLGÅNGAR		39 193 499	40 839 073

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 200	201 200
Reservfond		186 550	186 550
Fond för yttre underhåll		5 332 022	4 900 027
Summa bundet eget kapital		5 719 772	5 287 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 071 891	7 801 739
Årets resultat		-241 289	702 147
Summa fritt eget kapital		7 830 602	8 503 886
Summa eget kapital		13 550 374	13 791 663
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 265 140	22 299 512
Övriga skulder		994 475	1 513 212
Summa långfristiga skulder		4 259 615	23 812 724
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	19 034 372	34 372
Leverantörsskulder		930 866	1 749 425
Skatteskulder		13 132	17 039
Övriga skulder		526 011	528 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	879 129	905 466
Summa kortfristiga skulder		21 383 510	3 234 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 193 499	40 839 073

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	105 744	635 981
Avskrivningar	838 543	423 060
	<u>944 287</u>	<u>1 059 041</u>
Erhållen ränta	161 083	277 745
Erlagd ränta	<u>-508 116</u>	<u>-211 579</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 254	1 125 207
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-342 165	105 364
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-851 176	1 004 387
Utrangeringar	<u>3 797</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-592 290	2 234 958
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-5 720 251</u>	<u>-1 796 800</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 720 251	-1 796 800
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	9 500 000
Amortering av låneskulder	-34 372	-9 534 372
Minskning skuld komfortavtal	<u>-518 738</u>	<u>-561 738</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-553 110	-596 110
Årets kassaflöde	-6 865 651	-157 952
Likvida medel vid årets början	9 702 369	9 860 321
Likvida medel vid årets slut	2 836 718	9 702 369

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:

Anläggningstillgångar	År
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
Solceller	35
Dörrautomatik	25
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 i förhållande till balansomslutningen.

Noter till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Grundavgift bostadsrätt	4 138 710	4 138 710
Hyror parkering	279 360	247 264
Hyror källarförråd	4 800	4 800
El förbrukning	263 066	310 434
Överskottsel	10 799	-
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	41 020	30 523
Avgift andrahandsuthyrningar & övernattningsrum	48 401	57 837
Summa	4 786 156	4 789 568

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	172 182	319 205
Summa	172 182	319 205

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kabel-TV	93 681	88 902
El	564 426	604 331
Värme	1 142 938	1 041 677
Vatten och Avlopp	270 391	220 795
Renhållning	154 916	169 324
Reparation och underhåll	200 909	333 286
Fastighetsskötsel	134 930	130 986
Bredband	122 867	117 536
Summa	2 685 058	2 706 837

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt	216 009	210 598
Försäkringspremier	160 858	137 909
Förvaltningskostnader	190 931	195 562
Diverse omkostnader	227 646	263 027
Summa	795 444	807 096

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män	1	-
Kvinnor	-	1
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	179 749	204 238
Styrelsearvoden	226 655	204 004
Summa	406 404	408 242
Sociala kostnader	123 348	127 557
(varav pensionskostnader)	9 290	10 390

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Byggnader	19 643 449	19 541 921
-Mark	492 100	492 100
-Nyanskaffningar	22 012 641	101 528
-Utrangering	-265 713	-
Utgående anskaffningsvärden	41 882 477	20 135 549
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-6 123 609	-5 774 096
-Utrangering	261 916	-
-Årets avskrivning enligt plan	-784 038	-349 513
Utgående avskrivningar	-6 645 731	-6 123 609
Redovisat värde vid årets slut	35 236 746	14 011 940
Taxeringsvärde byggnad	85 085 000	85 085 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Totalt taxeringsvärde	170 085 000	170 085 000
Varar hyreslokal	85 000	85 000

Not 7 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	632 828	632 828
Utgående anskaffningsvärden	632 828	632 828
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-552 515	-496 939
-Årets avskrivning enligt plan	-31 916	-55 325
Utgående avskrivningar	-584 431	-552 264
Redovisat värde vid årets slut	48 397	80 564

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 189 325	1 020 109
-Nyanskaffningar	-	169 216
Utgående anskaffningsvärden	1 189 325	1 189 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-981 798	-964 078
-Årets avskrivning enligt plan	-22 589	-17 720
Utgående avskrivningar	-1 004 387	-981 798
Redovisat värde vid årets slut	184 938	207 527

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	16 292 390	14 766 334
-Nyanskaffningar	5 720 251	1 526 056
-Aktivering	-22 012 641	-
Utgående anskaffningsvärden	-	16 292 390
Redovisat värde vid årets slut	-	16 292 390

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	35 600	35 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 248	233 192
	176 848	268 792

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Affärskonto Handelsbanken	428 038	583 834
Affärskonto Handelsbanken	78	4 588
Placeringskonto Handelsbanken	2 000 000	2 000 000
Placeringskonto Handelsbanken	408 602	7 113 947
	2 836 718	9 702 369

Not 12 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	19 034 372	34 372
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	3 265 140	22 299 512
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	22 299 512	22 333 884

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	1,34 %	2026-10-30	3 333 884	-	34 372	3 299 512
Handelsbanken	4,05 %	2025-12-01	9 500 000	-	-	9 500 000
			22 333 884	0	34 372	22 299 512

Ovan tabell visar villkorsändringsdag på föreningens lån. Lånen förlängs normalt vid villkorsändringsdag.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner, arvoden och sociala avgifter	310 501	292 811
Förutbetalda intäkter	352 170	364 318
Upplupna räntekostnader	7 369	40 123
Upplupna driftkostnader	209 089	208 214
	879 129	905 466

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<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

Pär Magnus Jonsson

Nicklas Follin

Hillevi Uhrberg

Emma Ahlqvist

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."

Hillevi Uhrberg

Styrelseledamot

Serienummer: 7348266c34e991[...]2add2deca986c

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-09 17:46:03 UTC



PÄR MAGNUS JONSSON

Styrelseledamot

Serienummer: a41efaf0ab92bc[...]9b5a4e4d650f7

IP: 2.71.xxx.xxx

2025-03-10 10:45:25 UTC



Björn Henriq Nygren

Styrelseledamot

Serienummer: 7e4d83f09fffc7[...]a611ce17ccb04

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-03-11 07:12:40 UTC



EMMA AHLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: f8d4db21d46bd8[...]6cba5e4d22196

IP: 154.114.xxx.xxx

2025-03-11 11:25:46 UTC



NICKLAS FOLLIN

Styrelseledamot

Serienummer: a2869134f1dab6[...]d1e3d0bff85d0

IP: 192.176.xxx.xxx

2025-03-11 14:21:57 UTC



VALON MAKOLLI

Auktoriserad revisor

Serienummer: 00748a7f709649[...]5bee24fbe7ad3

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-03-11 14:34:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.