

ÅRSREDOVISNING
2008



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Mäster Johan

Riksbyggens BRF Mäster Johan i Malmö
Org nr 769608-3737
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
<u>Ordinarie ledamöter</u>			
Jonas Nihlberg	Ordförande	Föreningen	2009
Jenny Henge	Vice ordförande	Föreningen	2009
Michael Ahrling	Ledamot	Föreningen	2009
Gertrud Cato	Ledamot	Föreningen	2009
Göran Malmquist	Ledamot	Föreningen	2009
Karin Lindeberg *	Sekreterare	Föreningen	2009
Magnus Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Matts Hansson	Suppleant	Föreningen	2009
Gun Krona	Suppleant	Föreningen	2009
Michael Olsson	Suppleant RB	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Föreningen	2009
Anders Rönngård	Föreningsrevisor	Föreningen	2009
<u>Revisorssuppleant</u>			
Kristina Skudar	Föreningsrevisorsuppleant	Föreningen	2009
<u>Valberedning</u>			
Gunilla Hansson			
Marie Levenstad			
Göran Johansson			
<u>Studieombud</u>			
Göran Malmquist			
<u>Brandskydds- och elskyddsansvarig</u>			
Michael Ahrling			

* Avgått december 2008

Firmateckning

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

Förvaltningsberättelse

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Liljan 22 i Malmö kommun med därpå uppförd bebyggelse. Föreningen övertog driftansvaret 1 november 2007.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	12	14	15	2

Därtill kommer:

Lokaler	Garage
2	33

Total tomtarea:	1 798 kvm
Total bostadsarea:	4 130 kvm
Total lokalarea:	117 kvm

Årets taxeringsvärde	91 720 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 520 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen sedan 2008-01-01.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr. Framtagning av underhållsplan plan sker under 2009 och avsättning till underhållsfonden har gjorts enligt ekonomisk plan för 2008.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

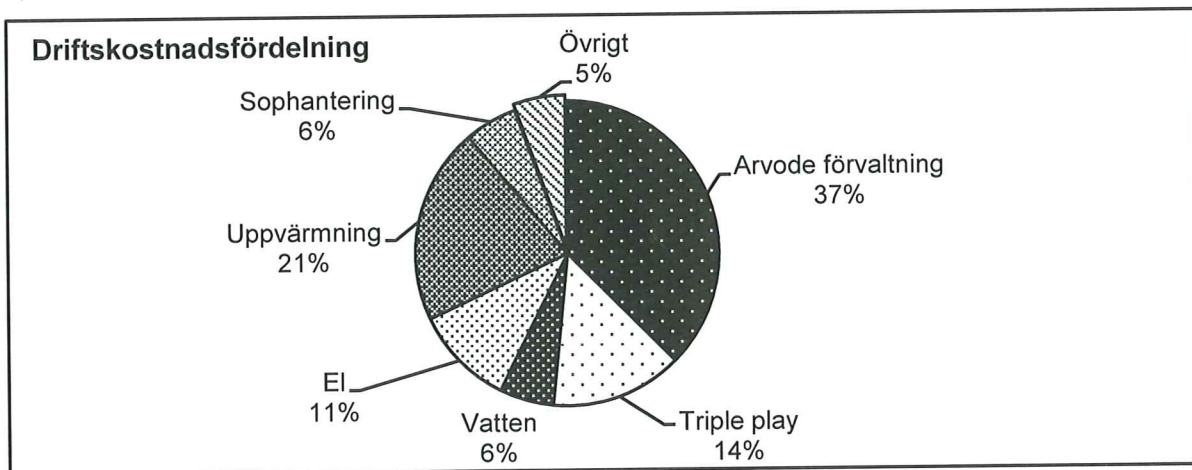
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 juni 2008. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltningsberättelse

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	3 471	445	–
Årets resultat	227	29	–
Balansomslutning	167 021	164 839	164 150
Soliditet %	67%	68%	7%
Likviditet %	130%	106%	–
Driftskostnad, kr / kvm	256	48	–
Ränta, kr / kvm	510	52	–
Underhållsfond, kr / kvm	23	3	–
Lån, kr / kvm	12 379	12 398	–



Årsavgifter

För verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om att avvakta eventuell årsavgiftshöjning till halvårsskiftet 2009.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Räntebidrag

Avtrappning av räntebidrag påbörjades 2007, vilket för RBF Mäster Johans del innebär att den är helt borttagen från och med år 2012.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Leverantör	Typ	Giltighetstid
Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering	2012-11-01
Riksbyggen	Fastighetsdrift	2012-11-01
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, Städ	2012-11-01
Riksbyggen	Fastighetsutveckling	2012-11-01
Riksbyggen	Garageuthyrning	2012-09-30
Telia	Bredband	Tills vidare
Eon	EI och värme	Tills vidare

Förvaltningsberättelse

Styrelsens verksamhetsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har här glädjen att summera året som gått. Det kan konstateras att medlemmarna kan känna sig privilegierade som äger en bostadsrätt i Brf Mäster Johan, en liten förening i Malmös kulturhistoriska hjärta för människor som vill bo där de lever.

Nedan följer ett par områden och händelser som styrelsen särskilt skulle vilja omnämna.

Besiktning av lägenheterna och fastigheten

Slutbesiktning av lägenheterna och fastigheten genomfördes redan under oktober/november 2007. De individuella protokoll som då erhöles för respektive lägenhet uppdaterades sedan vid 6-månadersbesiktningen utifrån vad som åtgärdats eller tillkommit. Entreprenörens uppfattning är att allt nu är åtgärdat oaktat de synpunkter som av entreprenören hänskjutits till sedvanlig 2-årsbesiktningen. Denna besiktning kommer att ske i november 2009. Total garantitid uppgår till 5 år.

Ventilation

Styrelsen har under året utrett förhållanden avseende fastighetens ventilation. Ventilation sker med mekanisk till- och frånluft via separata lägenhetsaggregat från Fläktwoods. Dessa aggregat drivs på el och är anslutna till respektive lägenhets elmätare dvs. bekostas av respektive lägenhet. Aggregatet är individuellt inställda för respektive lägenhet för att uppfylla krav om luftomsättning och utsugning av fuktöverskott. Då fastigheten kan skadas vid begränsning av luftomsättning har lägenhetsinnehavaren inte möjlighet att reglera ventilationen. Förutom att ge ventilation, bidrar systemet även till värmeförsörjningen i lägenheterna, då tilluften värms upp och återvinns. Detta är dock endast ett komplement till den huvudsakliga uppvärmningen som sker via fjärrvärme.

Fastighetens fasad

Under det gångna året har det i media förekommit många artiklar om nyproducerade fastigheter med tunnputsad fasad på cellplast utan luftspalt. Styrelsen har i diskussioner med Riksbyggen blivit försäkrade om att den kritiserade byggtekniken inte använts i Brf Mäster Johan. Det bör dock nämnas att fasaden på byggnaderna inte är avsedd för uppsättande av t ex markiser och att all håltagning i putsytan innebär en läckagerisk. Av denna anledning har styrelsen i utskick till medlemmarna poängterat förbudet i stadgarna att göra ingrepp på fasad eller balkong.

Brf Mäster Johan Museet

Under året tog styrelsen beslutet att upprätta ett museum innehållande de arkeologiska fynd som gjordes vid utgrävningarna på tomten. Museet är enbart tillgängligt för medlemmarna och har som huvudsyfte att ge dem mervärde genom möjligheten att själva, men även med gäster t ex börja en middag med ett besök i det privata museet.

Invigningen av museet genomfördes den 3 mars 2009 med skumpa och traditionell bandklippning. Invigningen uppmärksammades i flertalet lokala dagstidningar och föreningen fick värdefull marknadsföring.

Förvaltningsberättelse

Övernattningslägenhet

Under året beslutade styrelsen att den lilla "lägenheten" (ca 10 kvm) med WC och pentry skall användas som övernattningslägenhet för gäster till medlemmarna. Av denna anledning inreddes lägenheten och pris per natt sattes till 150 kr. Intresse anmäls till styrelsens brevlåda och i framtiden via föreningens hemsida.

Hemsida

Styrelsen har beslutat att föreningen skall ha en hemsida. Arbetet med denna hemsida har påbörjats och kommer att färdigställas under 2009. Tanken är att medlemmarna här skall kunna göra felanmälan, boka övernattningslägenheten, hitta trivselreglerna och alla övriga utskick från styrelsen etc. Adressen kommer att vara www.brfmasterjohan.com.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen har primärt identifierat två risker och osäkerhetsfaktorer bestående av ränterisk samt en begränsning i möjligheterna att höja hyrorna avseende garaget. Inga av dessa risker eller osäkerhetsfaktorer har bedömts som betydande för föreningen det kommande året.

Ränterisk

Som för alla nybildade bostadsrättsföreningar har föreningen en relativt hög skuldsättning. Räntekostnader står för den i särklass största utgiftsposten för föreningen. Detta medför per automatik en exponering för räntefluktuationer. För tillfället har föreningen alla sina tre lån bundna. Det lån som närmast skall bindas om uppgår till 20.650.000 kr och löper ut 1 oktober 2010. Räntan på detta lån är bunden till 3,76 procent.

Riksbyggenavtal - garageuthyrning

Under 2006 ingick bostadsrättsföreningen Riksbyggenavtalet och förvärvade fastigheten från Riksbyggen. Avtalet gav Riksbyggen rätt att erhålla den investeringsmoms som föreningen kunde återvinna avseende garaget. Av denna anledning momsregistrerades garaget genom att föreningen ingick ett hyreskontrakt och hyr ut garaget till Riksbyggen, som i sin tur hyr ut garaget till föreningens medlemmar. Uthyrningen till Riksbyggen är alltså momspliktig dvs. föreningen redovisar moms på hyresintäkterna. Vidare debiteras föreningens medlemmar moms, vilket ingår i garagehyran. Föreningen kompenseras för hyresintäktsbortfallet, dvs. den del av hyresintäkten som avser moms, genom att föreningen erhållit en fast engångsersättning om 713.000 kr (exkl. moms) från Riksbyggen. Denna ersättning periodiseras över hyresförhållandets löptid (10 år), varför 71.300 kr redovisas som övrig intäkt i resultaträkningen. Avtalet innebär i praktiken att garagehyrorna inte bör höjas med mer än 2 procent per år under hyresförhållandets löptid, då detta skulle få till följd att även momsen ökar för föreningen och dess medlemmar utan att föreningen erhåller ytterligare ersättning för det ökade hyresintäktsbortfallet. Riksbyggen står risken för eventuella återbetalningskrav från Skatteverket avseende den investeringsmoms föreningen erhållit och betalt vidare till Riksbyggen.

Förvaltningsberättelse

Miljöinformation

Föreningen engagerar sig i sin närmiljö på flertalet områden. Bland annat sker uppvärmning av fastigheten primärt med det miljövänligare alternativet fjärrvärme och all belysning i gemensamhetsutrymmen är ljud- och rörelsestyrd för att minimera elförbrukningen. Sopsortering sker i sammanlagt hela 12 fraktioner och medlemmarna har med fåtalet undantag uppvisat en hög ansvarskänsla.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Även om styrelsen ser med tillförsikt på framtiden för bostadsrättsföreningen vill styrelsen göra läsaren av årsredovisningen uppmärksam på ett antal händelser efter balansdagen.

Reglering av skuld till Riksbyggen

Föreningen har under 2008 hållit inne "slutbetalning" till Riksbyggen motsvarande 1.135.600 kr i inväntan på att besiktningssynpunkterna skulle åtgärdas. I gengäld har Riksbyggen hållit inne sin skuld till föreningen om 713.000 kr avseende ersättning för hyresintäktsbortfallet beskrivet under avsnittet Riksbyggenavtalet - garageuthyrning. Efter balansdagen har dessa mellanhavanden reglerats.

Återställande av lokal

En av föreningens hyresgäster fick under 2008 betalningssvårigheter, vilket resulterade i att föreningen avhyste hyresgästen under 2009. Hyresgästens deposition täckte de obetalda hyror hyresgästen hade vid årsskiftet. Under 2009 har föreningen haft utgifter motsvarande cirka 30.000 kr för återställande av lokal, samt ett hyresbortfall om cirka 15.000 kr. Även om föreningen kommer att kräva tidigare hyresgäst på utgifterna för återställandet av lokalen samt del av hyresbortfallet, är denna fordran att bedöma såsom osäker. Bokslutet för 2008 innehåller inga reservationer avseende lokalen, dvs. kostnaderna kommer att belasta 2009.

Månadsavgifterna

Vid årsskiftet 2008/2009 fanns det inga indikationer på behov av höjning av månadsavgifterna. Styrelsen beslutade därför att avvakta eventuell avgiftshöjning för 2009 och genomföra ny prövning av frågan till halvåret.

Snöröjning

I slutet av 2007 ingicks ett avtal avseende snöröjning innehållande fastpris för jour samt debitering per utryckning. Kostnader om 29.923 kr redovisade under 2008 avser detta avtal. Avtalet har sagts upp av nuvarande styrelse som ingått ett nytt avtal för 2009. Det nya avtalet har inneburit kostnader under 2009 om ca 1.700 kr.

/Styrelsen



Förvaltningsberättelse

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 629
Årets resultat före fondförändring	226 992
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-83 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0

Summa överskott 159 621

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

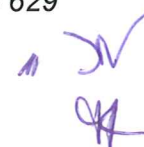
Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	159 621

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 250 331	443 724
Övriga förvaltningsintäkter	2	220 744	922
		<u>3 471 075</u>	<u>444 646</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 18 474	- 1 838
Fastighetsskatt lokaler		- 15 200	0
Driftskostnader	4	-1 087 418	- 205 251
Övriga kostnader	5	- 43 981	- 3 244
Personalkostnader	6	- 63 000	- 9 842
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 140 899	- 9 817
		<u>-1 368 971</u>	<u>- 229 992</u>
Rörelseresultat		2 102 104	214 654
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 000	250
Ränteintäkter	8	49 817	545
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		254 211	36 260
Räntekostnader	9	-2 167 499	- 222 229
		<u>-1 860 471</u>	<u>- 185 174</u>
Resultat efter finansiella poster		241 633	29 479
Inkomstskatt	10	- 14 641	0
Årets resultat		<u>226 992</u>	<u>29 479</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 83 000	- 13 850
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 83 000</u>	<u>- 13 850</u>
Resultat efter fondförändring		143 992	15 629



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	163 509 723	164 140 183
Inventarier	12	13 274	0
		<u>163 522 997</u>	<u>164 140 183</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 500	0
Summa anläggningstillgångar		163 525 497	164 140 183
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar	14	36 298	0
Övriga fordringar	15	713 000	124 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 623	64 320
		<u>825 921</u>	<u>189 242</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	18	369 599	509 722
Summa omsättningstillgångar		3 495 520	698 964
SUMMA TILLGÅNGAR		167 021 017	164 839 147

JV
K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		111 500 000	111 500 000
Underhållsfond		96 850	13 850
		<u>111 596 850</u>	<u>111 513 850</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 629	0
Årets resultat		226 992	29 479
Avsättning till underhållsfond		- 83 000	- 13 850
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
		<u>159 621</u>	<u>15 629</u>
Summa eget kapital		111 756 471	111 529 479
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	52 575 000	52 650 000
Kortfristiga skulder			
Investeringsmoms	21	1 135 600	0
Leverantörsskulder		78 432	60 271
Hyses- och avgiftsskulder		182 983	150 701
Skatteskulder		74 397	55 255
Övriga skulder, kortfristiga	22	100 564	53 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 117 571	340 341
		<u>2 689 547</u>	<u>659 668</u>
Summa skulder		55 264 547	53 309 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 021 018	164 839 147

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

67 198 000

67 198 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas


Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Inventarier

5 år



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-01-01-- 2008-12-31	2007-01-01-- 2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 795 741	365 994
Hyror, lokaler	168 000	6 450
Hyror, garage	286 590	71 280
	<hr/> 3 250 331	<hr/> 443 724
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Triple play	141 220	920
Ersättning intäktsbortfall garageuthyrning enl avtal (år 1 av 10)	71 300	0
Övriga ersättningar (uthyrning övernattn lägenhet, inkasso etc)	8 224	2
	<hr/> 220 744	<hr/> 922
Not 3 Reparationer		
Vattenskador	2 216	0
Värme	3 000	0
Hissar	1 838	1 838
Låssystem	3 947	0
Huskropp	1 307	0
Vandalisering	6 166	0
	<hr/> 18 474	<hr/> 1 838
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	21 902	0
Arvode förvaltning	407 880	59 375
Triple play	153 415	41 400
Juridiska kostnader	1 046	0
Snöröjning	29 923	0
Förbrukningsmateriel	7 013	0
Vatten	62 940	7 810
El	116 067	27 047
Uppvärmning	226 034	69 619
Sophantering	61 198	0
	<hr/> 1 087 418	<hr/> 205 251
Not 5 Övriga kostnader		
Medlems- och föreningsavgifter	160	0
Revisionsarvode, externt	15 000	2 500
Köpta tjänster	10 640	744
Övriga externa kostnader (stämma, ers utlägg etc)	18 180	0
	<hr/> 43 981	<hr/> 3 244
Not 6 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	41 500	7 277
Valberedning	3 240	0
Föreningsvald revisor	2 160	180
Summa	<hr/> 46 900	<hr/> 7 457
Sociala kostnader	16 100	2 385
	<hr/> 63 000	<hr/> 9 842

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-01-01-- 2008-12-31	2007-01-01-- 2007-12-31
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	137 580	9 817
Inventarier	3 319	0
	<u>140 899</u>	<u>9 817</u>
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	7 817	517
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	41 475	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	525	27
	<u>49 817</u>	<u>545</u>
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 165 931	222 229
Övriga finansiella kostnader	1 568	0
	<u>2 167 499</u>	<u>222 229</u>
Not 10 Inkomstskatt		
Inkomstskatt	14 641	0
	<u>14 641</u>	<u>0</u>
	2008-12-31	2007-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	141 960 000	141 960 000
Återbetald investeringsmoms lokaldel **	- 492 880	0
Mark	22 190 000	22 190 000
	<u>163 657 120</u>	<u>164 150 000</u>
Summa anskaffningsvärden	163 657 120	164 150 000
** Återbetald investeringsmoms lokaldel innebär att föreningens ursprungliga anskaffningsvärde/ investeringskostnad för byggnationen sänks med motsvarande belopp.		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 9 817	0
Årets avskrivning byggnader	- 137 580	- 9 817
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 147 397	- 9 817
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 509 723	164 140 183
<i>Varav</i>		
Byggnader	141 319 723	141 950 183
Mark	22 190 000	22 190 000
Taxeringsvärden		
bostäder	90 200 000	49 200 000
lokaler	1 520 000	1 320 000
Totalt taxeringsvärde	<u>91 720 000</u>	<u>50 520 000</u>
<i>varav byggnader</i>	73 100 000	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31	
Not 12 Inventarier			
Anskaffningsvärden			
Vid årets början			
Inventarier	0	0	
Årets anskaffningar	16 593	0	
Summa anskaffningsvärden	16 593	0	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Inventarier	0	0	
Årets avskrivningar	- 3 319	0	
Inventarier	- 3 319	0	
Ackumulerade avskrivningar	- 3 319	0	
Inventarier	- 3 319	0	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 319	0	
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 274	0	
<i>Varav</i>			
Inventarier	13 274	0	
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav			
Kapitalandelsbevis Riksbyggen	2 500	0	
	2 500	0	
Not 14 Skattefordringar			
Skattekonto	36 298	0	
	36 298	0	
Not 15 Övriga fordringar			
Fordran Riksbyggen Byggadm avseende fastighetsskatt 2007	0	35 822	
Fordran Riksbyggen uthyrning garage	0	89 100	
Fordran Riksbyggen avs. ersättning intäktsbortfall garage	713 000	0	
	713 000	124 922	
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	41 777	28 060	
Upplupna ränteintäkter	8 012	0	
Upplupna räntebidrag	26 834	36 260	
	76 623	64 320	
Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 300 000	0	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	3,50	2009-01-04
30 dagar	800 000	3,50	2009-01-04
90 dagar	500 000	4,15	2009-02-04

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 18 Kassa och bank		
Bankmedel	12 018	0
Avräkning med Swedbank	357 581	509 722
	<u>369 599</u>	<u>509 722</u>

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	111 500 000	13 850	15 629
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 83 000
Avsättning till underhållsfond		83 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			226 992
Vid årets slut	111 500 000	96 850	159 621

	2008-12-31	2007-12-31
Not 20 Fastighetslån		
Fastighetslån	52 575 000	52 650 000
Skuld vid årets slut	52 575 000	52 650 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	3,76	2010-10-01	20 650 000			20 650 000
SWEDBANK	3,86	2012-10-01	20 300 000			20 300 000
SWEDBANK	5,14	2014-11-24	11 700 000		75 000	11 625 000
			52 650 000		75 000	52 575 000

Not 21 Investeringsmoms

Föreningen har återsökt och erhållit investeringsmoms hänförlig till investeringskostnaden för uppförandet av föreningens byggander och garage.

Återsökt investeringsmoms ingår som del i finansieringen av föreningens förvärv av byggnader och mark. Enligt upprättat avtal mellan Riksbyggen och föreningen skall återsökt investeringsmoms betalas till Riksbyggen, reducerat med den del som motsvaras av föreningens lokaler.

Totalt återsökt investeringsmoms	2 764 080
Lokalernas andel	-492 880
Hittills reglerat och inbetalt belopp	<u>1 135 600</u>
Kvar att betala	1 135 600

	2008-12-31	2007-12-31
Not 22 Övriga skulder, kortfristiga		
Depositioner	84 000	53 100
Redovisningskonto för moms	6 722	0
Ej uttagna arvoden för 2007	9 842	0
	<u>100 564</u>	<u>53 100</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

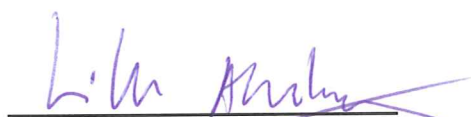
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

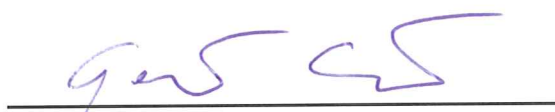
Upplupna löner och sociala avgifter	16 100	2 385
Upplupna räntekostnader	341 610	222 144
Upplupna elkostnader	13 485	13 699
Upplupna vattenavgifter	0	22 537
Upplupna värmekostnader	30 901	69 619
Upplupna revisionsarvoden	19 660	2 680
Upplupna styrelsearvoden	44 740	7 277
Föutbetalad ersättning RB avs ersättning intäktsbortfall garage	641 700	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 375	0
	<hr/>	<hr/>
	1 117 571	340 341

Malmö 2009-04-16



Jonas Nihlberg



Jenny Henge


Michael Ahrling


Gertrud Cato



Görán Malmquist



Gun Krona
Ersättare för Karin Lindeberg


Magnús Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö, 2009-04-21
Grant Thornton Sweden AB


Ann Theander
Auktoriserad revisor


Anders Rönngård
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Mäster Johan i Malmö
Org.nr 769608-3737

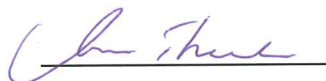
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Mäster Johan i Malmö för räkenskapsåret 2008-01-01—2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

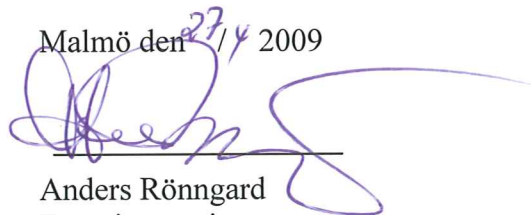
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den ²¹ 14 2009



Grant Thornton Sweden AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor

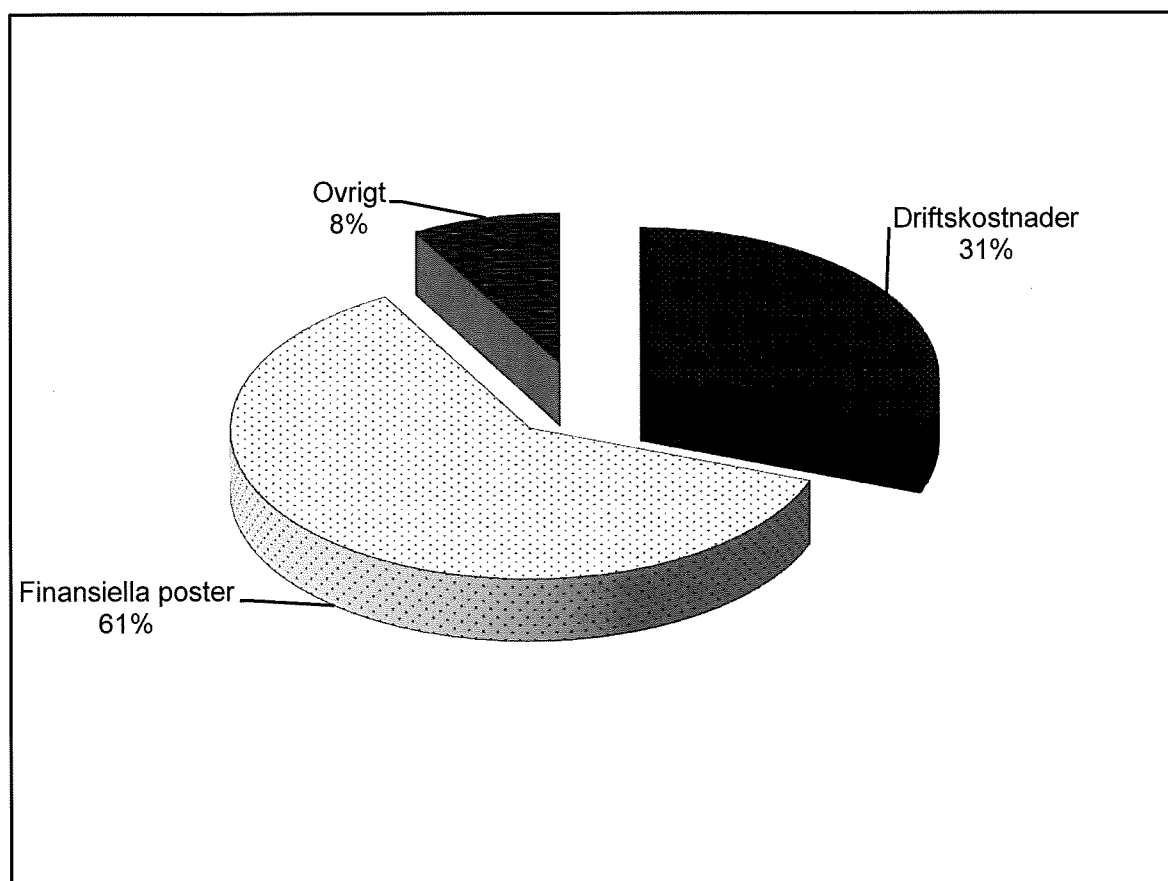
Malmö den ²⁷ 14 2009



Anders Rönngård
Föreningsrevisor

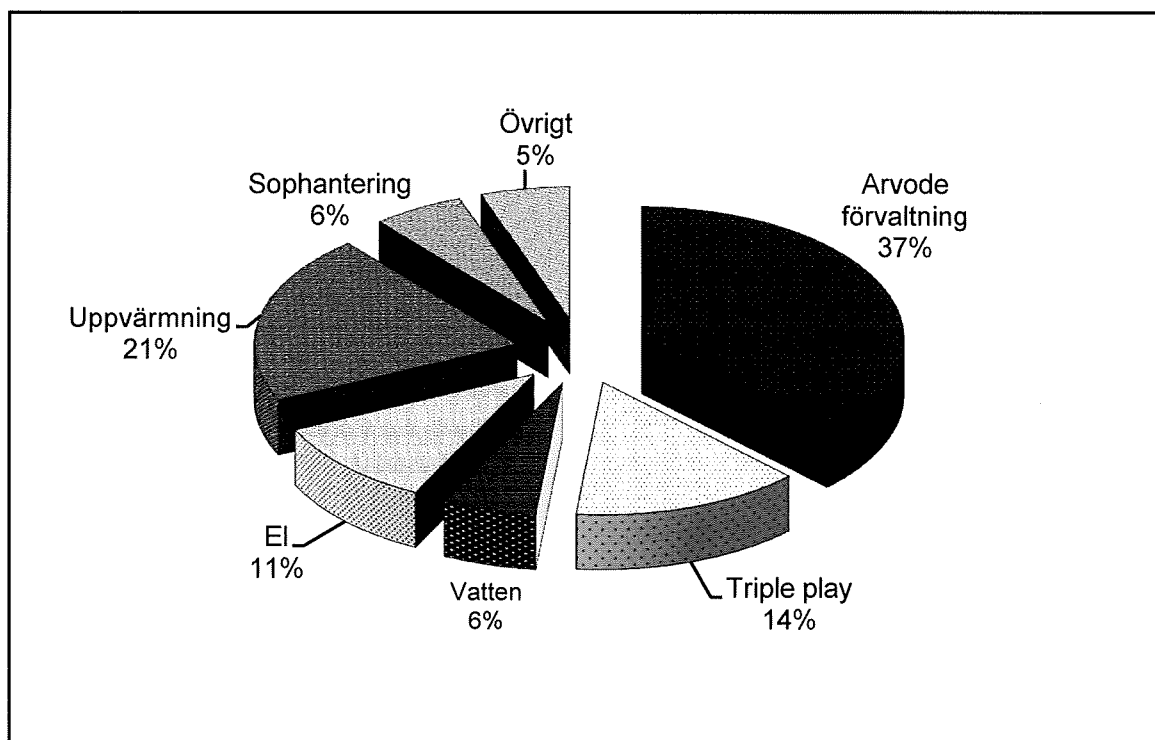
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	18 474	1 838
Fastighetsskatt lokaler	15 200	0
Driftskostnader	1 087 418	205 251
Övriga kostnader	43 981	3 244
Personalkostnader	63 000	9 842
Avskrivning av anläggningstillgångar	140 899	9 817
Finansiella poster	2 167 499	222 229
Inkomstskatt	14 641	0
Summa kostnader	3 551 111	452 221



Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2008	2007
Fastighetsförsäkring	21 902	0
Arvode förvaltning	407 880	59 375
Triple play	153 415	41 400
Juridiska kostnader	1 046	0
Snöröjning	29 923	0
Förbrukningsmateriel	7 013	0
Vatten	62 940	7 810
El	116 067	27 047
Uppvärmning	226 034	69 619
Sophantering	61 198	0
Summa driftskostnader	1 087 418	205 251



Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2008	2007
BOA (kvm):	4130	4130
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	0
Arvode förvaltning	99	14
Triple play	37	10
Snöröjning	7	0
Förbrukningsmateriel	2	0
Vatten	15	2
El	28	7
Uppvärmning	55	17
Sophantering	15	0
Summa driftskostnader	263	50