

ÅRSREDOVISNING  
**2009**



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
**Mäster Johan i Malmö**

**Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö**  
**Org nr 769608-3737**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2009 - 31/12 2009**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med bank.*



## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

## **DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Revisionsberättelse	16
Nyckeltal och diagram	17

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Jonas Nihlberg	Ordförande	Stämman	2010
Jenny Nählstedt Henge	Sekreterare	Stämman	2010
Göran Malmquist	Ledamot	Stämman	2011
Gertrud Cato	Ledamot	Stämman	2011
Gun Krona	Vice ordförande	Stämman	2010
Matts Hansson *	Ledamot	Stämman	2011
Magnus Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Eva Claselius	Suppleant	Stämman	2011
Michael Ahrling *	Suppleant	Stämman	2010
Martina Dosen Larsson	Suppleant	Riksbyggen	

\* Avgått 2009-10-13

### Ordinarie revisorer

Anders Rönngård	Föreningsrevisor	Stämman
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleant

Kristina Skudar	Föreningsrevisorsuppleant	Stämman
-----------------	---------------------------	---------

### Valberedning

Gunilla Hansson  
Marie Levenstad  
Göran Johansson

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Liljan 22 i Malmö kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 47 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Gråbrödersgatan 4, Västergatan 6 och 10 samt Mäster Johansgatan 5 i Malmö.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Därtill kommer:

Lokaler	Garageplatser
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	91 720 000 kr

## Förvaltningsberättelse

Fastigheterna var under 2009 fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB. Föreningen har under 2010 bytt försäkringsbolag till Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

### Förvaltning/organisationsanslutning

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

### Underhåll

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 882 kr. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på cirka 1 380 000 kr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2010 är budgeterad till 138 000 kr.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

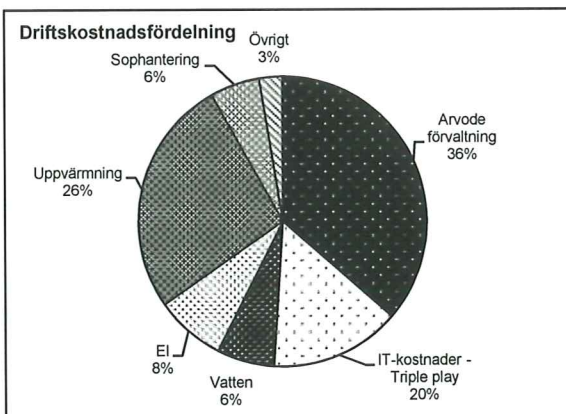
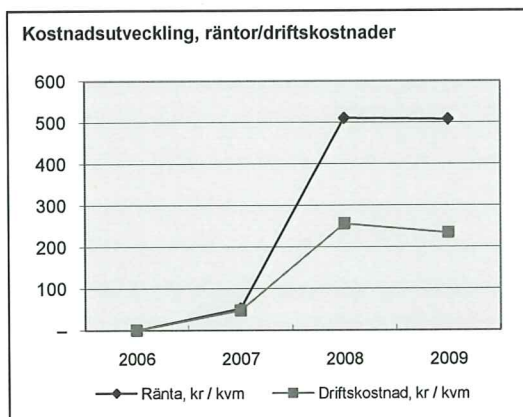
#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2009. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	3 550	3 471	445	–
Årets resultat	265	227	29	–
Resultat efter fondförändringar	182	144	29	–
Balansomslutning	165 943	167 021	164 688	164 150
Soliditet %	68%	67%	68%	7%
Likviditet %	166%	130%	106%	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	679	677	89	–
Driftskostnad, kr / kvm	234	256	48	–
Ränta, kr / kvm	508	510	52	–
Underhållsfond, kr / kvm	42	23	3	–
Lån, kr / kvm	12 363	12 379	12 398	–

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



## Förvaltningsberättelse

### Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 679 kr kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Leverantör	Typ	Giltighetstid
Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering	2012-11-01
Riksbyggen	Fastighetsdrift	2012-11-01
Riksbyggen	Fastighetskötsel, städ	2012-11-01
Riksbyggen	Fastighetsutveckling	2012-11-01
Telia	Bredband (Triple play)	Tills vidare
Eon	El och värme	Tills vidare

## 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-månaders respektive 2-årsbesiktningen utifrån vad som åtgärdats eller tillkommit. De nu, på protokollen, kvarstående besiktningpunkterna skall åtgärdas av entreprenören. Styrelsen ansvarar för uppföljning av besiktning rörande fastigheten och dess gemensamhetsanläggningar. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för uppföljning av besiktningpunkter avseende respektive lägenhet. Total garantitid uppgår till 5 år (2012).

### Hemsida

Under året färdigställdes bostadsrättsföreningens hemsida. Här finns all tänkbar information för både befintliga medlemmar, mäklare och potentiella medlemmar. Förutom trevlig läsning om föreningens exceptionella museum, innehållande de arkeologiska fynd som gjordes vid utgrävningarna på tomten, kan medlemmarna på hemsidan göra felanmälan, boka övernattningslägenheten, hitta trivselreglerna och alla övriga utskick från styrelsen etc. Adressen är [www.brfmasterjohan.com](http://www.brfmasterjohan.com).

### Kameraövervakning

Styrelsen arbetar löpande med att öka tryggheten för bostadsrättsföreningens medlemmar. På årsstämman 2009 fattade medlemmarna beslut om att installera kameraövervakning i fastighetens gemensamhetsutrymmen. Detta beslut har verkställts under året och innebar en investering om 91.821 kr. Anläggningen skrivs av under 5 år.



## Förvaltningsberättelse

### 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 uppvärmning som sker via fjärrvärme.

### Fastighetens fasad

Styrelsen har i diskussioner med Riksbyggen blivit försäkrad om att den kritiserade byggtekniken, med tunnputsad fasad på cellplast utan luftspalt, 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.

### **Information om risker och osäkerhetsfaktorer**

Styrelsen har primärt identifierat tre risker och osäkerhetsfaktorer bestående av ränterisk, risk för hyresvakanser 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.

#### Risk för hyresvakanser

Bostadsrättsföreningen har två lokaler som är uthyrda till näringsidkare. Dessa motsvarar ca 6 procent av föreningens avgifts- och hyresintäkter. Som för alla bostadsrättsföreningar skulle ett intäktsbortfall vid vakanta lokaler självfallet påverka föreningens ekonomi negativt, vilket även kreditrisken hos hyresgästerna kan göra. Föreningens lokaler är dock för närvarande båda uthyrda.

#### 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 en stor del av uppvärmning av fastigheten 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.

### Månadsavgifterna

Styrelsen har beslutat att inte genomföra några avgiftshöjningar under 2010. Detta beslut baseras på styrelsens förväntningar avseende föreningens två största utgiftsposter, räntekostnader och förvaltningskostnader. Föreningen har i dagsläget alla lån bundna till en genomsnittlig ränta om ca 4,1 procent. Då ett av föreningens största lån, med en ränta om 3,76 procent, löper ut i oktober 2010 förväntar sig styrelsen lägre räntekostnader framöver. Vidare har styrelsen genom offertförfrågningar kontrollerat prisbilden avseende ekonomi- och fastighetsförvaltning. Slutsatsen är att föreningen idag betalar ett relativt sätt högt pris och att dessa kostnader på längre sikt sannolikt kommer att kunna sänkas (avtalet löper till 2012-12-31).

### Snöröjning

Under 2008 ingick föreningen ett nytt avtal avseende snöröjning, vilket innebar att föreningen lämnade ett avtal innehållande fastpris för jour samt debitering per uttryckning till ett avtal innehållande endast debitering per uttryckning. Under 2009 sjönk därmed kostnaderna från 29.923 kr till 8.069 kr. Under januari-februari 2010 upplevde Skåne en vinter som sällan skådats. Detta innebar att modellen med debitering per uttryckning medförde kostnader om totalt 11.164 kr. Styrelsen är dock övertygad om att föreningen i möjligaste mån bara skall betala för utförda tjänster, varför avtalsmodellen kvarstår.

/Styrelsen

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	159 621
Årets resultat före fondförändring	265 426
Årets fondavsättning enligt stadgarna	<u>-83 000</u>
Summa överskott	342 047

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 342 047

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 245 654	3 250 331
Bränsleavgifter lokal		2 454	0
Övriga förvaltningsintäkter	2	301 613	220 744
		<u>3 549 721</u>	<u>3 471 075</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 43 882	- 18 474
Fastighetsavgift/skatt		- 15 200	- 15 200
Driftskostnader	4	- 994 146	-1 087 418
Övriga kostnader	5	- 52 304	- 43 981
Personalkostnader	6	- 65 184	- 63 000
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 164 252	- 140 899
		<u>-1 334 968</u>	<u>-1 368 971</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 214 753</b>	<b>2 102 104</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar i Riksbyggen		100	3 000
Ränteintäkter	8	18 162	49 817
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		193 163	254 211
Räntekostnader	9	-2 155 949	-2 167 499
		<u>-1 944 524</u>	<u>-1 860 471</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>270 229</b>	<b>241 633</b>
Inkomstskatt		- 4 803	- 14 641
<b>Årets resultat</b>		<b><u>265 426</u></b>	<b><u>226 992</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 83 000	- 83 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 83 000</u>	<u>- 83 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>182 426</b>	<b>143 992</b>

*✓*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	163 367 154	163 509 723
Maskiner och inventarier	11	83 412	13 274
		<u>163 450 566</u>	<u>163 522 997</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i Riksbyggen Intresseförening		2 500	2 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 453 066</b>	<b>163 525 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Momsfordran		22 660	0
Skattekonto		71 617	36 298
Övriga fordringar	12	95 260	713 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	108 668	76 623
		<u>298 205</u>	<u>825 921</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 700 000	2 300 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	15	491 644	369 599
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 489 849</b>	<b>3 495 520</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 942 915</b>	<b>167 021 017</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		111 500 000	111 500 000
Underhållsfond		179 850	96 850
		<u>111 679 850</u>	<u>111 596 850</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		159 621	15 629
Årets resultat		265 426	226 992
Avsättning till underhållsfond		- 83 000	- 83 000
		<u>342 047</u>	<u>159 621</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 021 897</b>	<b>111 756 471</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	52 425 000	52 575 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	17	75 000	0
Investeringsmoms	18	0	1 135 600
Leverantörsskulder		73 612	78 432
Skatteskulder		49 989	74 397
Hyses- och avgiftsskulder		0	182 983
Övriga skulder, kortfristiga	19	67 923	100 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 229 493	1 117 571
		<u>1 496 018</u>	<u>2 689 547</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>53 921 018</b>	<b>55 264 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 942 915</b>	<b>167 021 017</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		67 198 000	67 198 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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.

### 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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningen har inget underskottsavdrag per balansdagen, vilket innebär att det utgår inkomstskatt om 4.803 kr för 2009. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### 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 planenlig 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.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader (*progressiv*) 100 år

Inventarier 5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-01-01-- 2009-12-31	2008-01-01-- 2008-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 803 795	2 795 741
Hyror, lokaler	149 509	168 000
Hyror, garage	292 350	286 590
	<hr/> 3 245 654	<hr/> 3 250 331
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter - Triple play	129 950	141 220
Ersättning intäktsbortfall garageuthyrning enl avtal (år 2 av 10)	71 300	71 300
Ersättning Telia för feldebiterad Triple play 2007-2008	32 660	0
Ersättning gemensamhetsanläggning 2007-2009	43 917	0
Övriga ersättningar ( <i>uthyrning övernattningslägenhet etc</i> )	23 786	8 224
	<hr/> 301 613	<hr/> 220 744
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Återställande av lokal	27 714	0
Vattenskador	0	2 216
Värme	0	3 000
Hissar	3 887	1 838
Låssystem	256	3 947
Huskropp	4 175	1 307
Port och dörrar	5 136	0
Vandalisering	2 714	6 166
	<hr/> 43 882	<hr/> 18 474
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	23 392	21 902
Arvode förvaltning	357 609	407 880
IT-kostnader	144 083	153 415
Juridiska kostnader	1 200	1 046
Snöröjning	8 069	29 923
Förbrukningsmateriel	13 130	7 013
Vatten	63 481	62 940
El	77 026	116 067
Uppvärmning	260 590	226 034
Sophantering	54 666	61 198
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 100	0
	<hr/> 994 146	<hr/> 1 087 418

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-01-01-- 2009-12-31	2008-01-01-- 2008-12-31
<b>Not 5 Övriga kostnader</b>		
Befarade förlust hyra lokal	8 907	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 598	160
Köpta tjänster	14 485	10 640
Bankkostnader	559	0
Revisionsarvode, externt	5 923	15 000
Övriga externa kostnader	20 832	18 180
	<b>52 304</b>	<b>43 981</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	44 200	41 500
Valberedning	3 240	3 240
Föreningsvald revisor	2 160	2 160
Summa	49 600	46 900
Sociala kostnader	15 584	16 100
	<b>65 184</b>	<b>63 000</b>
<b>Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	142 569	137 580
Inventarier	3 319	3 319
Kameraövervakning	18 364	0
	<b>164 252</b>	<b>140 899</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 170	7 817
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	16 951	41 475
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	41	525
	<b>18 162</b>	<b>49 817</b>
<b>Not 9 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	2 155 489	2 165 931
Övriga räntekostnader	460	0
Övriga finansiella kostnader	0	1 568
	<b>2 155 949</b>	<b>2 167 499</b>
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	141 467 120	141 960 000
Återbetald investeringsmoms lokaldel**	0	- 492 880
Mark	22 190 000	22 190 000
	<b>163 657 120</b>	<b>163 657 120</b>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>163 657 120</b>	<b>163 657 120</b>

\*\* Återbetald investeringsmoms under 2008 innebar att föreningens ursprungliga anskaffningsvärde/investeringskostnad för byggnationen sänktes med motsvarande belopp



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 147 397	- 9 817
	<u>- 147 397</u>	<u>- 9 817</u>
Årets avskrivning byggnader	- 142 569	- 137 580
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 289 966</b>	<b>- 147 397</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>163 367 154</b>	<b>163 509 723</b>
Varav		
Byggnader	141 177 154	141 319 723
Mark	22 190 000	22 190 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	90 200 000	90 200 000
lokaler	1 520 000	1 520 000
Totalt taxeringsvärde	<u>91 720 000</u>	<u>91 720 000</u>
varav byggnader	73 100 000	73 100 000
<b>Not 11 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier	16 593	16 593
	<u>16 593</u>	<u>16 593</u>
Årets anskaffningar		
Installationer - kameraövervakning	91 821	0
	<u>91 821</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>108 414</b>	<b>16 593</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier	- 3 319	0
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 3 319	- 3 319
Installationer - kameraövervakning	- 18 364	0
	<u>- 21 683</u>	<u>- 3 319</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 25 002</b>	<b>- 3 319</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>83 412</b>	<b>13 274</b>
Varav		
Inventarier	9 955	13 274
Installationer - kameraövervakning	73 457	0

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
Fordran Riksbyggen för underhållsplan	35 000	0
Fordran Riksbyggen avs. ersättning intäktsbortfall garage	0	713 000
Fordran Telia feldebitering Triple play 2007-2009	60 260	0
	<u>95 260</u>	<u>713 000</u>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	41 769	41 777
Upplupen intäkt övernattninglägenhet	1 800	0
Upplupen intäkt gemensamhetsanläggning 2007-2009	43 917	0
Upplupna ränteintäkter	950	8 012
Upplupna räntebidrag	20 232	26 834
	<u>108 668</u>	<u>76 623</u>

### Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	2 300 000	
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
90 dagar	1 000 000	0,50	2010-02-04
90 dagar	700 000	0,30	2010-03-04

### Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	13 314	12 018
Avräkning med Swedbank	478 331	357 581
	<u>491 644</u>	<u>369 599</u>

### Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>111 500 000</b>	<b>96 850</b>	<b>159 621</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 83 000
Avsättning till underhållsfond		83 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			265 426
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 500 000</b>	<b>179 850</b>	<b>342 047</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 17 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån - långsiktig del	52 425 000	52 575 000
Avgår nästa års amortering - kortfristig del	75 000	0
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>52 500 000</b>	<b>52 575 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYP	3,76	2010-10-01	20 650 000			20 650 000
SWEDBANK HYP	3,86	2012-10-01	20 300 000			20 300 000
SWEDBANK HYP	5,14	2014-11-24	11 625 000		75 000	11 550 000
			<b>52 575 000</b>		<b>75 000</b>	<b>52 500 000</b>

### Not 18 Investeringsmoms

Föreningen har återsökt och under 2008 erhållit investeringsmoms hänförlig till investeringskostnaden för uppförandet av föreningen byggnader 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.

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 19 Övriga skulder, kortfristiga</b>		
Depositioner	61 875	84 000
Redovisningskonto för moms	0	6 722
Skuld sociala avgifter och skatter	6 048	0
Ej uttagna arvoden för 2007	0	9 842
	<b>67 923</b>	<b>100 564</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	15 584	16 100
Upplupna räntekostnader	341 001	341 610
Upplupna elkostnader	2 486	13 485
Upplupna värmekostnader	33 822	30 901
Upplupna revisionsarvoden	14 608	19 660
Upplupna styrelsearvoden	47 440	44 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 027	9 375
Förutbetald ersättning RB av ersättning intäktsbortfall garage	570 400	641 700
Förutbetalda hyror och avgifter	195 125	0
	<b>1 229 493</b>	<b>1 117 571</b>

*JW*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

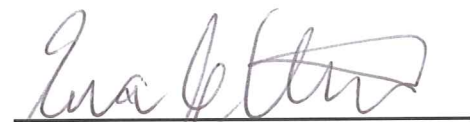
Malmö, 2010-04-22

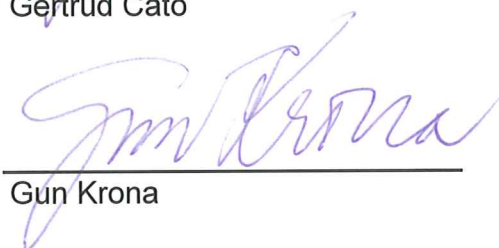
  
Jonas Nihlberg

  
Jenny Nählstedt Henge

  
Göran Malmquist

  
Gertrud Cato


  
Eva Claselius  
Ersättare för Matts Hansson

  
Gun Krona

  
Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Malmö, 2010-04-29

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**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Mäster Johan i Malmö för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Malmö den <sup>29</sup>14 2010



Grant Thornton Sweden AB  
Ann Theander  
Auktoriserad revisor

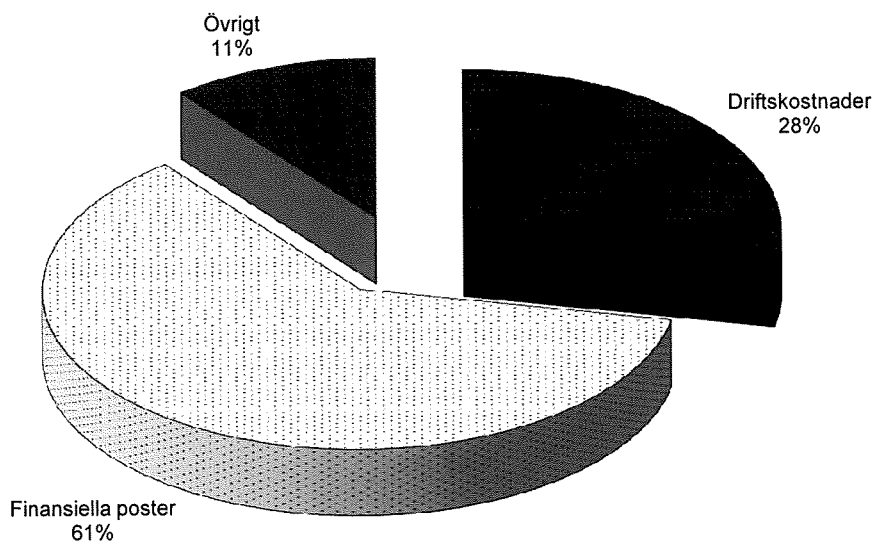
Malmö den <sup>29</sup>14 2010



Anders Rönngård  
Föreningsrevisor

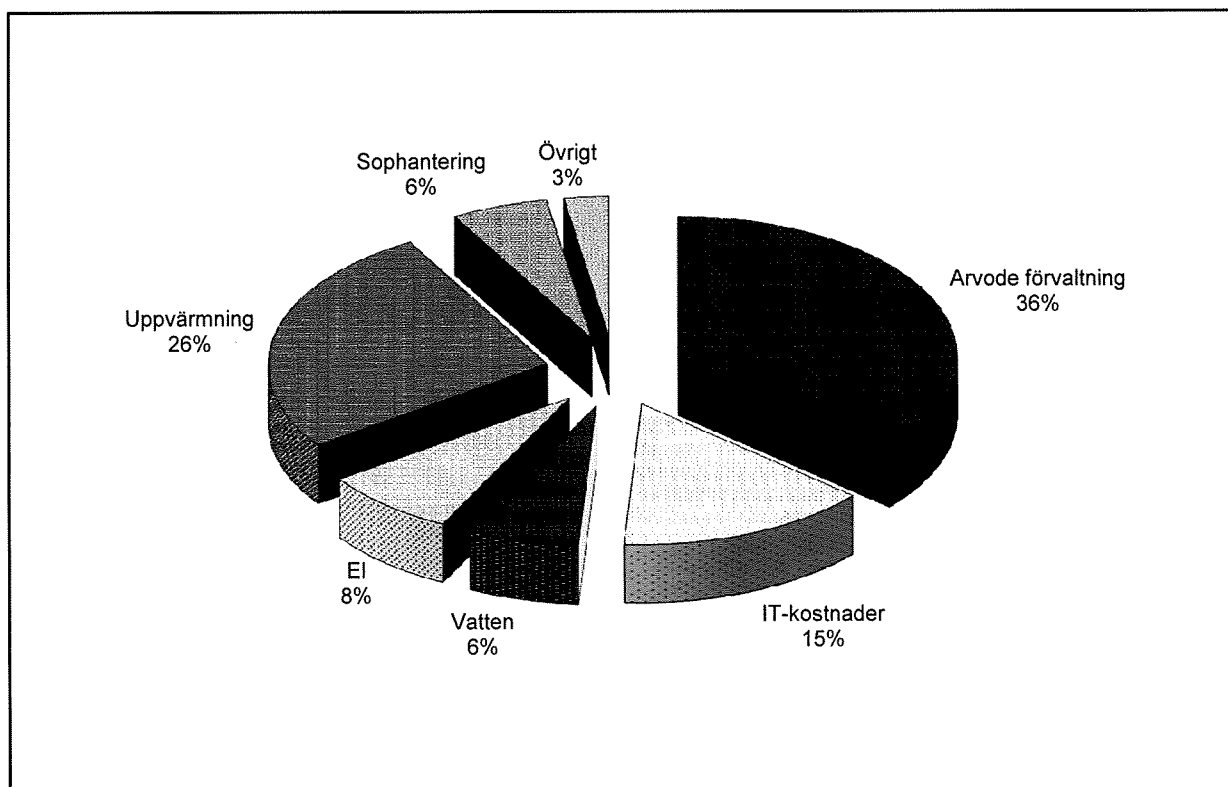
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	43 882	18 474
Fastighetsavgift/skatt	15 200	15 200
Driftskostnader	994 146	1 087 418
Övriga kostnader	52 304	43 981
Personalkostnader	65 184	63 000
Avskrivning av anläggningstillgångar	164 252	140 899
Finansiella poster	2 155 949	2 167 499
Inkomstskatt	4 803	14 641
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 495 720</b>	<b>3 551 111</b>



## Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Fastighetsförsäkring	23 392	21 902
Arvode förvaltning	357 609	407 880
IT-kostnader	144 083	153 415
Juridiska kostnader	1 200	1 046
Snöröjning	8 069	29 923
Förbrukningsmateriel	13 130	7 013
Vatten	63 481	62 940
El	77 026	116 067
Uppvärmning	260 590	226 034
Sophantering	54 666	61 198
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 100	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>994 146</b>	<b>1 087 418</b>



## Nyckeltal

### Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

4130

4130

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring

6

5

Arvode förvaltning

87

99

IT-kostnader

35

37

Juridiska kostnader

0,3

0,3

Snöröjning

2

7

Förbrukningsmateriel

3

2

Vatten

15

15

El

19

28

Uppvärmning

63

55

Sophantering

13

15

Rabatt/återbäring från Riksbyggen

-2

0

**Summa driftskostnader**

**241**

**263**