

**Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö**  
**Org nr 769608-3737**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2010 - 31/12 2010**

*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 innehåsa 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.

Riksbyggen 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.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Ingrid Franov	Ordförande	Stämman	2012
Gertrud Cato	Vice ordförande	Stämman	2011
Lars-Arne Roth	Ledamot	Stämman	2012
Åke Johansson	Ledamot	Stämman	2012
Göran Malmquist	Ledamot	Stämman	2011
Marcus Altengård	Ledamot RB	Riksbyggen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Niklas Rehnström		Stämman	2011
Ellen Westberg		Stämman	2011
Martina Dosen Larsson		Riksbyggen	
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Anders Rönngård	Revisor	Stämman	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Tobias Nilsson	Revisorsuppleant	Stämman	
 <u>Valberedning</u>			
Jenny Henge		Stämman	
Camilla Hector		Stämman	
Marie Levenstad		Stämman	
 <u>Studieombud</u>			
Göran Malmquist	Studieorganisatör	Stämman	

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet 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	Garage
2	33

Total tomtarea:	1 798 kvm
Total bostadsarea:	4 129 kvm
Total lokalarea:	117 kvm

Årets taxeringsvärde	85 451 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 720 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i 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 och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 90 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 382 600 kr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2011 är budgeterad till 138 000 kr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 maj 2010. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

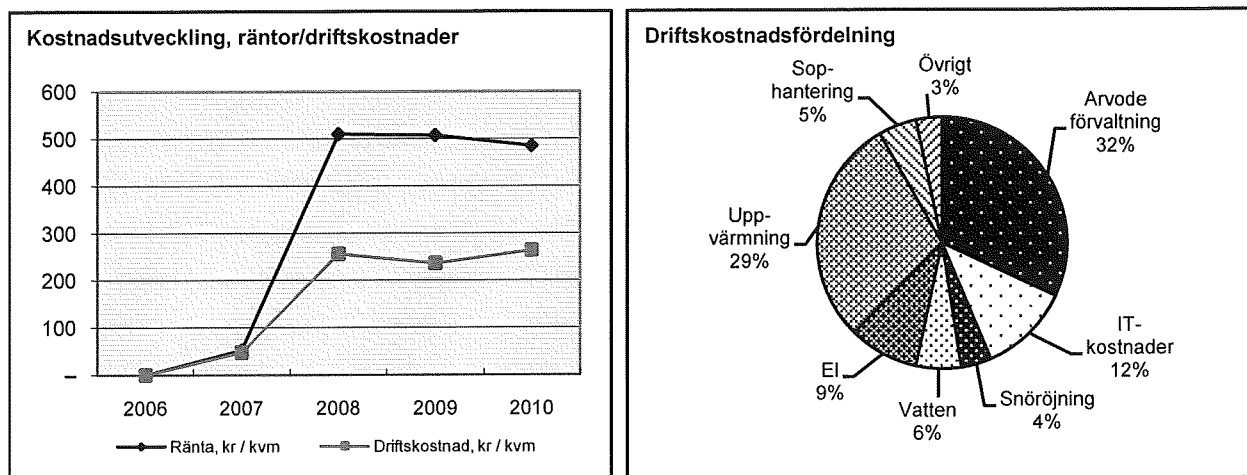
#### *Resultat och ställning (tkr)*

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	3 541	3 550	3 471	445	-
Årets resultat	106	265	227	29	-
Resultat efter fondförändringar	- 10	182	144	29	-
Balansomslutning	165 986	165 943	167 021	164 688	164 150
Soliditet %	68%	68%	67%	68%	7%
Likviditet %	179%	166%	130%	106%	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	678	679	677	89	-
Driftskostnad, kr / kvm	264	236	256	48	-
Ränta, kr / kvm	485	508	510	52	-
Underhållsfond, kr / kvm	70	42	23	3	-
Lån, kr / kvm	12 347	12 365	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.

## Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö

769608-3737



### Årsavgifter

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 678 kr kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Leverantör	Typ	Giltighetstid
Riksbyggen	Fastighetsekonomi	2012-12-31
Riksbyggen	Fastighetsteknik	2012-12-31
Riksbyggen	Fastighetsservice	2012-12-31
Riksbyggen	Fastighetsutveckling	2012-12-31
KONE	Hissar	Tills vidare
Telia	Bredband (Triple play)	Tills vidare
E-on	EI och värme	Tills vidare

### **Styrelsens verksamhetsberättelse**

Styrelsen bestod under första halvan av året av:

Jonas Nihlberg, ledamot  
Gertrud Cato, ledamot  
Göran Malmqvist, ledamot  
Jenny Henge, ledamot  
Gun Krona, ledamot  
Eva Claselius, ledamot

Från och med ett konstituerande styrelsemöte 9/6 2010 består styrelsen av :

Ingrid Franov, ledamot  
Gertrud Cato, ledamot  
Åke Johansson, ledamot  
Göran Malmqvist, ledamot  
Lars- Arne Roth, ledamot  
Ellen Westberg, suppleant  
Niklas Rhenström, suppleant

Styrelsens arbete under andra halvan av 2010 har främst fokuserats på:

- omförhandling av förvaltningsavtal med Riksbyggen
- omläggning av lån
- beredning av ärendet rörande gemensam el
- extrastämma 27 januari 2011
- hantering av solskydd
- planering av en grönare innergård

Avtalet med Riksbyggen har skrivits om och justerats, bl a i syfte att säkerställa att arbetsbeskrivning stämmer med utfört arbete.

Vid styrelsemötet den 9 november fattades beslutet att låta lånet löpa vidare hos Swedbank till rörlig ränta.

Information kring gemensam el togs emot av styrelsen som beslöt att ärendet är av sådan dignitet att beslut bör fattas vid en extrastämma. En sådan utlystes till den 27 januari 2011. Styrelsen beslöt också att lägga ut analysen angående markisuppsättning på konsultfirman Thyréns .

Styrelsen beslöt även att vända sig till en landskapsarkitekt för att få förslag på hur gården kan bli behagligare att se på – och vistas i – för samtliga boende.

Övrigt

Under hösten har underhållsplan gått igenom samt ett antal olika försök att förbättra grinden mot Mäster Johansgatan genomförts. Portar har oljats samt en större trappstädning genomförts.

Styrelsen har också fortsatt arbetet för att öka tryggheten och säkerheten genom att brytskydd har satts upp på samtliga dörrar mot garaget. Även alla dörrtaggar har inventerats och omloggats under året.

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

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	342 048
Årets resultat före fondförändring	105 775
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-138 264
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>22 381</u>
Summa över/underskott	331 940

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	331 940
----------------------------	---------

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>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 259 604	3 245 654
Värmeavgift, lokaler		8 776	2 454
Övriga förvaltningsintäkter	2	272 426	301 613
		<u>3 540 806</u>	<u>3 549 721</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 90 036	- 43 882
Planerat underhåll	4	- 22 381	0
Fastighetsavgift/skatt		- 20 510	- 15 200
Driftskostnader	5	-1 120 264	-1 000 069
Övriga kostnader	6	- 32 556	- 46 381
Personalkostnader	7	- 63 329	- 65 184
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 169 670	- 164 252
		<u>-1 518 746</u>	<u>-1 334 968</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 022 060</b>	<b>2 214 753</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		290	100
Ränteintäkter	9	9 652	18 162
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		134 172	193 163
Räntekostnader	10	-2 060 329	-2 155 949
		<u>-1 916 215</u>	<u>-1 944 524</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>105 845</b>	<b>270 229</b>
Inkomstskatt		- 70	- 4 803
<b>Årets resultat</b>		<u><b>105 775</b></u>	<u><b>265 426</b></u>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 138 264	- 83 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		22 381	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 115 883</u>	<u>- 83 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 10 108	182 426



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	163 219 167	163 367 154
Maskiner och inventarier	12	61 729	83 412
		<u>163 280 896</u>	<u>163 450 566</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 500	2 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 283 396</b>	<b>163 453 066</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Momsfordringar		6 892	22 660
Skattefordringar		0	0
Övriga fordringar	14	119 726	166 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 151	108 668
		<u>197 769</u>	<u>298 205</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 000 000	1 700 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Bankmedel		21 436	13 314
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		483 525	478 331
		<u>504 961</u>	<u>491 644</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 702 730</b>	<b>2 489 849</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 986 126</b>	<b>165 942 915</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		111 500 000	111 500 000
Underhållsfond		295 733	179 850
		<u>111 795 733</u>	<u>111 679 850</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		342 048	159 621
Årets resultat		105 775	265 426
Avsättning till underhållsfond		- 138 264	- 83 000
lanspråktagande av underhållsfond		22 381	0
		<u>331 940</u>	<u>342 047</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 127 673</b>	<b>112 021 897</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	52 350 000	52 425 000
Övriga skulder, långfristiga		0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		75 000	75 000
Leverantörsskulder		130 789	73 612
Skatteskulder		20 580	49 989
Övriga skulder, kortfristiga	19	66 875	67 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 215 209	1 229 493
		<u>1 508 453</u>	<u>1 496 018</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>53 858 453</b>	<b>53 921 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 986 126</b>	<b>165 942 915</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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Redovisning av intäkter**

Intäktredovisning 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**

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 utnyttjas. Föreningen har per balansdagen inget underskottsavdrag.

### **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.

#### **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.

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 799 673	2 803 795
Hyror, lokaler	166 648	149 509
Hyror, garage	293 284	292 350
	<hr/> 3 259 604	<hr/> 3 245 654
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Bredbandsavgifter (Triple-play)	129 720	129 950
Ersättning intäktsbortfall garageuthyrning enl avtal (år 3 av 10)	71 300	71 300
Ersättning gemensamhetsanläggning	21 706	43 917
Övriga sidointäkter	49 700	23 786
Ersättning Telia för feldebiterad Triple play 2007-2008	0	32 660
	<hr/> 272 426	<hr/> 301 613
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Återställande av lokal	0	27 714
Vatten/Avlopp	1 708	0
Elinstallationer	1 615	0
Hissar	0	3 887
Låssystem	12 561	256
Port och dörrar	41 380	5 136
Gårdar och grönanläggningar	23 626	0
Huskroppar	0	4 175
Vandalisering	9 146	2 714
	<hr/> 90 036	<hr/> 43 882
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Låssystem	0	0
Slipning/oljning entrépartier	22 381	0
	<hr/> 22 381	<hr/> 0
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	21 565	23 392
Arvode förvaltning	350 636	357 609
IT-kostnader	128 382	144 083
Juridiska kostnader	0	1 200
Revisionsarvode, externt	9 063	5 923
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 200	- 9 100
Städ	24 917	0
Snöröjning	43 853	8 069
Förbrukningsmateriel	13 167	13 130
Vatten	63 522	63 481
El	99 039	77 026
Uppvärmning	321 934	260 590
Sophantering	54 387	54 666
	<hr/> 1 120 264	<hr/> 1 000 069

2010-12-31 2009-12-31

**Not 6 Övriga kostnader**

Befarade förluster hyra lokal	0	8 907
Medlems- och föreningsavgifter	1 598	1 598
Köpta tjänster	14 064	14 485
Konsultarvoden	9 832	0
Bankkostnader	575	559
Övriga externa kostnader	6 488	20 832
	<hr/>	<hr/>
	32 556	46 381

**Not 7 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	42 660	44 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 240	3 240
Föreningsvald revisor	2 160	2 160
Summa	<hr/>	<hr/>
	48 060	49 600
Sociala kostnader	15 269	15 584
	<hr/>	<hr/>
	63 329	65 184

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	147 987	142 569
Maskiner och inventarier	3 319	3 319
Installationer	18 364	18 364
	<hr/>	<hr/>
	169 670	164 252

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	875	1 170
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 457	16 951
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	320	41
	<hr/>	<hr/>
	9 652	18 162

**Not 10 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	2 060 246	2 155 489
Övriga räntekostnader	22	460
Övriga finansiella kostnader	61	0
	<hr/>	<hr/>
	2 060 329	2 155 949

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	141 467 120	141 467 120
Mark	22 190 000	22 190 000
	<u>163 657 120</u>	<u>163 657 120</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>163 657 120</b>	<b>163 657 120</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 289 966	- 147 397
	<u>- 289 966</u>	<u>- 147 397</u>
Årets avskrivning byggnader	- 147 987	- 142 569
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 437 953</b>	<b>- 289 966</b>
	<u><b>163 219 167</b></u>	<u><b>163 367 154</b></u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	83 400 000	90 200 000
lokaler	2 051 000	1 520 000
Totalt taxeringsvärde	<u>85 451 000</u>	<u>91 720 000</u>
varav byggnader	65 541 000	73 100 000
<b>Not 12 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	16 593	16 593
Installationer - kameraövervakning	91 821	0
	<u>108 414</u>	<u>16 593</u>
Årets anskaffningar		
Installationer - kameraövervakning	0	91 821
	<u>0</u>	<u>91 821</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>108 414</b>	<b>108 414</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 6 638	- 3 319
Installationer - kameraövervakning	- 18 364	0
	<u>- 25 002</u>	<u>- 3 319</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 319	- 3 319
Installationer - kameraövervakning	- 18 364	- 18 364
	<u>- 21 683</u>	<u>- 21 683</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 46 685</b>	<b>- 25 002</b>
	<u><b>61 729</b></u>	<u><b>83 412</b></u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		

2010-12-31 2009-12-31

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

5 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 500	2 500
	<hr/> 2 500	<hr/> 2 500

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	41 671	71 617
Fordran Riksbyggen för underhållsplan	0	35 000
Fordran Telia feldebitering Triple play 2007-2009	0	60 260
Fordran Riksbyggen gemensamhetsanläggning	65 623	0
Utställda fakturor elförbrukning lokaler	12 432	0
	<hr/> 119 726	<hr/> 166 877

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 394	41 769
Upplupen intäkt gemensamhetsanläggning 2007-2009	0	43 917
Upplupen intäkt övernattningslägenhet	0	1 800
Upplupna ränteintäkter	4 356	950
Upplupna räntebidrag	14 163	20 232
Fastighetsförsäkring	22 238	0
	<hr/> 71 151	<hr/> 108 668

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	1 700 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	2 000 000	1,40 2011-02-05

**Not 17 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>179 850</b>	<b>342 047</b>
Förändring av underhållsfond			- 115 883
Avsättning till underhållsfond		138 264	
Uttag ur underhållsfond		- 22 381	
Årets resultat			105 775
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 500 000</b>	<b>295 733</b>	<b>331 940</b>

2010-12-31 2009-12-31

**Not 18 Fastighetslån**

Fastighetslån	52 425 000	52 500 000
Avgår nästa års amortering	- 75 000	- 75 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>52 350 000</b>	<b>52 425 000</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,93%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYP	1,95	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	11 550 000		75 000	11 475 000
		<b>52 500 000</b>		<b>75 000</b>	<b>52 425 000</b>

**Not 19 Övriga skulder, kortfristiga**


Övriga skulder till kunder	66 875	61 875
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 048
	<b>66 875</b>	<b>67 923</b>

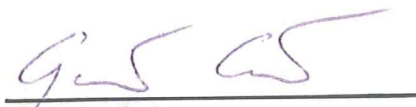
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna löner och sociala avgifter	15 100	15 584
Upplupna räntekostnader	219 687	341 001
Upplupna elkostnader	82 456	2 486
Upplupna värmekostnader	52 774	33 822
Upplupna revisionsarvoden	10 160	14 608
Upplupna styrelsearvoden	45 900	47 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 871	9 027
Förutbetald ersättning RB avs ersättning intäktsbortfall garage	499 100	570 400
Förutbetalda hyror och avgifter	269 161	195 125
	<b>1 215 209</b>	<b>1 229 493</b>

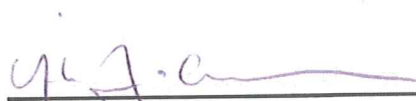


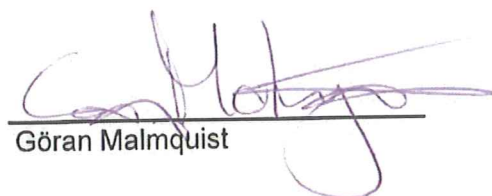
Malmö 2011-05-11

  
Ingrid Franov

  
Gertrud Cato

  
Lars-Arne Roth


  
Åke Johansson

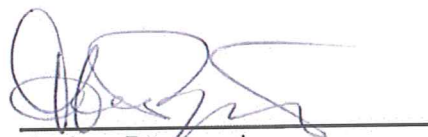
  
Göran Malmquist

  
Marcus Altengård

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2011-05-12

  
Ernst & Young AB  
Thomas Swenson

  
Anders Rönngård  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Mäster Johan i Malmö

Org.nr 769608-3737

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mäster Johan i Malmö för år 2010. 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 den 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 har handlat i strid med 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 12 maj 2011

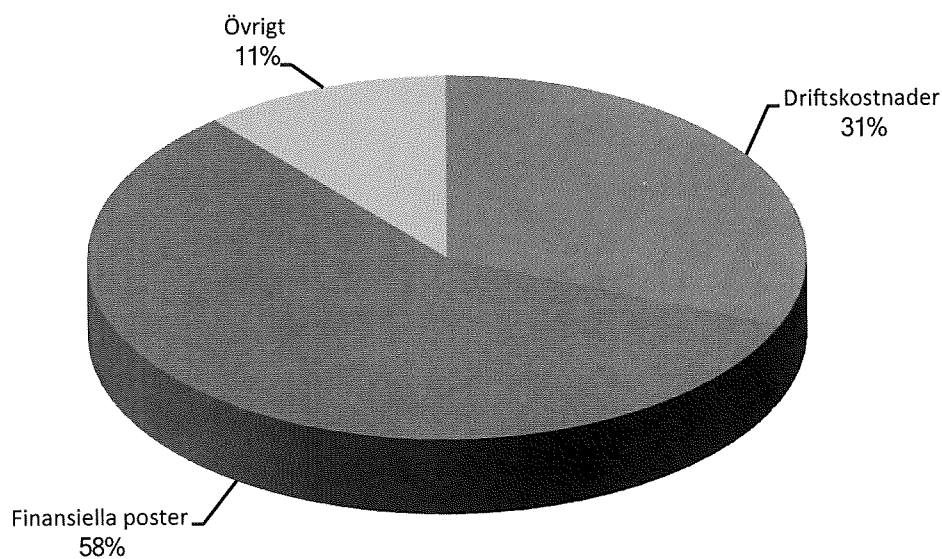
Ernst & Young

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Anders Rönngård  
Förenings revisor

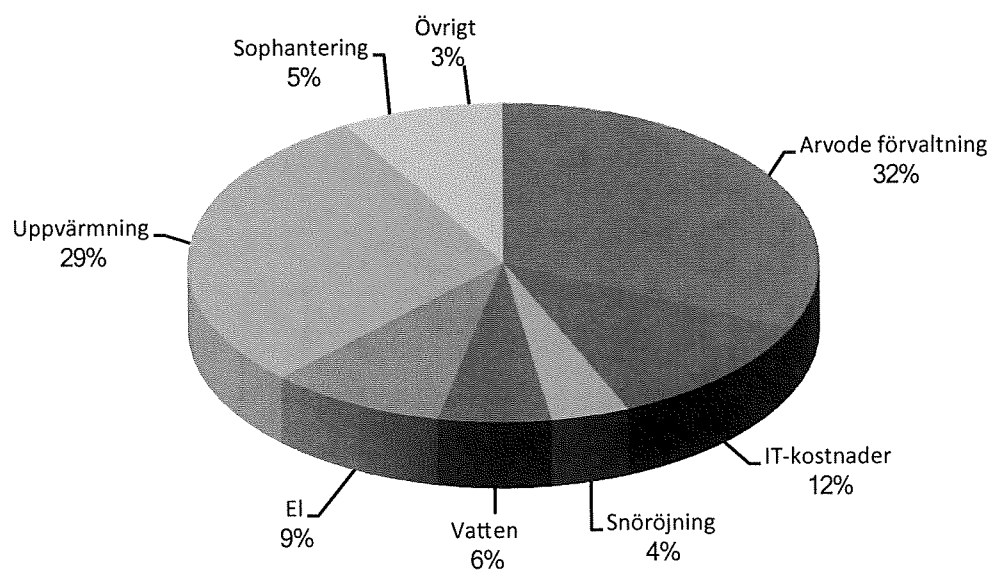
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	90 036	43 882
Planerat underhåll	22 381	0
Fastighetsavgift/skatt	20 510	15 200
Driftskostnader	1 120 264	1 000 069
Övriga kostnader	32 556	46 381
Personalkostnader	63 329	65 184
Avskrivning av anläggningstillgångar	169 670	164 252
Finansiella poster	2 060 329	2 155 949
Inkomstskatt	70	4 803
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 579 145</b>	<b>3 495 720</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	21 565	23 392
Arvode förvaltning	350 636	357 609
IT-kostnader	128 382	144 083
Juridiska kostnader	0	1 200
Revisionsarvode, externt	9 063	5 923
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 200	- 9 100
Städ	24 917	0
Snöröjning	43 853	8 069
Förbrukningsmateriel	13 167	13 130
Vatten	63 522	63 481
El	99 039	77 026
Uppvärmning	321 934	260 590
Sophantering	54 387	54 666
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 120 264</b>	<b>1 000 069</b>



**Nyckeltalsanalys för driftskostnader**

2010

2009

**BOA (kvm):**

4129	4129
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	6
Arvode förvaltning	85	87
IT-kostnader	31	35
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	2	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	6	0
Snöröjning	11	2
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	15	15
El	24	19
Uppvärmning	78	63
Sophantering	13	13
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>271</b>	<b>242</b>

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.