



**Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö**  
**Org nr 769608-3737**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

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



## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Brf Mäster Johan kallar härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 9 maj 2012 klockan 18.30 på Nobel House, Per Weijersgatan 6, Malmö.

Kom i tid – insläpp från 18.00. Vi bjuder på lättare förtäring och kaffe.

### Förslag till dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av justerare tillika rösträknare. Justerarna ska tillsammans med ordföranden justera årsmötesprotokollet
7. Fråga om kallelse skett i enlighet med stadgarna
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat – och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt balansräkning
12. Fråga om styrelsens ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret
13. Fråga om styrelsens och revisorernas arvoden
14. Styrelsens planering under 2011
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Information från VA Syd angående sopsortering av livsmedel
19. Förslag från styrelsen om gemensam gårdsfest
20. Övrigt
21. Mötet avslutas

## **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.

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.

Styrelsens kommentarer avseende 2011

Fram t o m årsstämman 23 maj 2011 bestod styrelsen av:

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

Styrelsen har efter det konstituerande mötet 20 juni 2011 bestått av :

Nikolai Kiersing, ledamot  
Ingrid Franov, ledamot  
Åke Johansson, ledamot  
Göran Malmqvist, ledamot  
Lars- Arne Roth, ledamot  
Malin Andersson, suppleant  
Ellen Westberg, suppleant

Styrelsens arbete under 2011 har främst fokuserats på:

- slutgiltig utredning samt beslut angående solskydd
- övergången till gemensam el enligt beslut vid extra föreningsstämma 27 januari 2011
- försköning av innergårdarna

### **Övrigt**

Förutom ovan nämnda punkter har styrelsen med hjälp av Riksbyggens representant ersatt tidigare hyresgäst i lokalen på Västergatan. Ny hyresgäst är Ole Hagelin, boende i föreningen, som planerar att öppna butik i lokalen. Tidigare hyresgäst har gått i konkurs, dock har föreningen inte blivit ekonomiskt lidande.

Vidare har snöröjningsavtal reviderats samt föreningens lägenhetsavgifter rättats till enligt information som skickats till samtliga lägenhetsinnehavare under november månad.

Arbetet med försköning av innergårdar samt övrigt allmänt underhåll och förbättringsarbete fortsätter.

Styrelsen har också initierat kulturaftnar under opretentiösa former på närliggande restaurangen "The Corner" som varit uppskattade. Styrelsen kommer att fortsätta med kulturaftnarna framöver och informera om dessa via separata utskick.

## Innehåll

---

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

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### 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
Lars-Arne Roth	Ledamot	Stämman	2013
Göran Malmquist	Ledamot	Stämman	2013
Nicolai Kiersing	Ledamot	Stämman	2012
Åke Johansson	Ledamot	Stämman	2012
Marcus Altengård	Ledamot RB	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Ellen Westberg		Stämman	2012
Malin Andersson		Stämman	2012
Henrik Hultén		Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

Anders Rönngård	Revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Revisor aukt.	Stämman

### Revisorssuppleanter

Tobias Nilsson	Revisorsuppleant	Stämman
----------------	------------------	---------

### Valberedning

Camilla Hector	Valberedning	Stämman
Jenny Nählstedt Henge	Valberedning	Stämman
Marie Levenstad	Valberedning	

### 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 samt Mäster Johansgatan 5 i Malmö.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
2	33

A



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

Årets taxeringsvärde	85 451 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 451 000 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- och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen. Under året har föreningen investerat i Individuell elmätning, en kostnad som skrivs av under en 15-årsperiod.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 391 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 139 tkr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2011 (samt en extra stämma den 27 januari 2011). Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen är frivillig momsregistrerad på 117 kvm.

### *Resultat och ställning (tkr)*

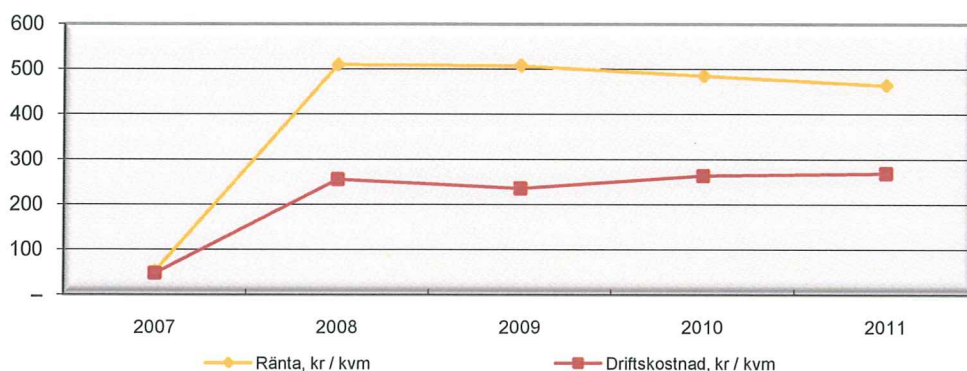
	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	3 586	3 541	3 550	3 471	445
Årets resultat	171	106	265	227	29
Resultat efter fondförändringar	54	- 10	182	144	29
Balansomslutning	165 763	165 986	165 943	167 021	164 688
Soliditet %	68%	68%	68%	67%	68%
Likviditet %	146%	179%	166%	130%	106%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	678	678	679	677	89
Driftskostnad, kr / kvm	269	264	236	256	48
Ränta, kr / kvm	464	485	508	510	52
Underhållsfond, kr / kvm	97	70	42	23	3
Lån, kr / kvm	12 305	12 347	12 365	12 379	12 398

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

↵



#### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



#### Årsavgifter

Under året har felaktiga andelstal justerats vilket genererade i att 3 lägenheter fick sänkta avgifter och resterande lägenheter fick höjda. Totalt sett har grundavgiften varit oförändrad. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 678 kr kvm/år.

#### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
KONE	Hissar
Telia	Bredband (Triple Play)

0

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	331 940
Årets resultat före fondförändring	171 211
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-139 125
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 376
Summa över/underskott	<hr/> 386 402

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	386 402
----------------------------	---------

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 270 460	3 259 604
Bränsleavgifter		6 818	8 776
Elavgifter		81 623	0
Övriga förvaltningsintäkter	2	226 999	272 426
		<u>3 585 900</u>	<u>3 540 806</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 87 310	- 90 036
Planerat underhåll	4	- 22 376	- 22 381
Fastighetsavgift/skatt		- 20 510	- 20 510
Driftkostnader	5	-1 144 049	-1 120 264
Övriga kostnader	6	- 46 028	- 32 556
Personalkostnader	7	- 61 872	- 63 329
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 187 266	- 169 670
		<u>-1 569 410</u>	<u>-1 518 746</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 016 489</b>	<b>2 022 060</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 350	290
Ränteintäkter	9	27 957	9 652
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		76 668	134 172
Räntekostnader	10	-1 972 107	-2 060 329
		<u>-1 865 132</u>	<u>-1 916 215</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>151 357</b>	<b>105 845</b>
Skatt	11	19 854	- 70
<b>Årets resultat</b>		<b><u>171 211</u></b>	<b><u>105 775</u></b>

### Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	- 139 125	- 138 264
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>	22 376	22 381
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<u>- 116 749</u>	<u>- 115 883</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>	54 462	- 10 108

7

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	163 065 557	163 219 167
Maskiner och inventarier	13	180 163	61 729
		<u>163 245 720</u>	<u>163 280 896</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	23 500	2 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 269 220</b>	<b>163 283 396</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Momsfordringar		1 026	6 892
Övriga fordringar	15	146 493	119 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	155 358	71 151
		<u>302 877</u>	<u>197 769</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 400 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		25 868	21 436
Avräkning med Swedbank		764 752	483 525
		<u>790 620</u>	<u>504 961</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 493 497</b>	<b>2 702 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 762 717</b>	<b>165 986 126</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		111 500 000	111 500 000
Underhållsfond		412 482	295 733
		<u>111 912 482</u>	<u>111 795 733</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		331 940	342 048
Årets resultat		171 211	105 775
Avsättning till underhållsfond		- 139 125	- 138 264
Ansvarstagande av underhållsfond		22 376	22 381
		<u>386 402</u>	<u>331 940</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>112 298 884</u></b>	<b><u>112 127 673</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	19	51 758 750	52 350 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		488 000	75 000
Leverantörsskulder		133 177	130 789
Skatteskulder		22 000	20 580
Övriga kortfristiga skulder	20	27 000	66 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 034 906	1 215 209
		<u>1 705 083</u>	<u>1 508 453</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>53 463 833</u></b>	<b><u>53 858 453</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>165 762 717</u></b>	<b><u>165 986 126</u></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

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### 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.

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2106
Individuell el	Rak	15	2025
Inventarier	Rak	5	2012-2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.





	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 799 774	2 799 673
Hyror, lokaler	166 786	166 648
Hyror, garage	303 900	293 284
	<hr/>	<hr/>
	3 270 460	3 259 604
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Bredbandsavgifter (Triple play)	129 720	129 720
Ersättning intäktsbortfall garageuthyrning enl avtal	71 300	71 300
Ersättning gemensamhetsanläggning	18 000	21 706
Övriga sidointäkter	7 979	49 700
	<hr/>	<hr/>
	226 999	272 426
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Material markytor	18 615	0
Vatten/Avlopp	7 034	1 708
Ventilation	15 432	0
Elinstallationer	13 022	1 615
Övriga installationer	0	26 936
Huskropp	27 322	27 005
Gårdar och grönanläggningar	0	23 626
Garage och parkeringsplatser	4 457	0
Vandalisering	1 428	9 146
	<hr/>	<hr/>
	87 310	90 036
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Ventilation, OVK	22 376	0
Slipning/oljning entrépartier	0	22 381
	<hr/>	<hr/>
	22 376	22 381
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	22 238	21 565
Arvode förvaltning	354 340	350 636
IT-kostnader	122 080	128 382
Juridiska kostnader	400	0
Revisionsarvode, externt	8 125	9 063
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 600	- 10 200
Städ	9 569	24 917
Snöröjning	12 868	43 853
Förbrukningsmateriel	27 075	13 167
Vatten	67 005	63 522
El	171 603	99 039
Uppvärmning	295 965	321 934
Sopphantering	62 381	54 387
	<hr/>	<hr/>
	1 144 049	1 120 264

↗

2011-12-31 2010-12-31

**Not 6 Övriga kostnader**

Medlems- och föreningsavgifter	1 880	1 598
Köpta tjänster	18 036	14 064
Konsultarvoden	13 016	9 832
Bankkostnader	2 000	575
Övriga externa kostnader	11 096	6 488
	<u>46 028</u>	<u>32 556</u>

**Not 7 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	42 800	42 660
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 000	3 240
Föreningsvald revisor	2 160	2 160
Summa	<u>47 960</u>	<u>48 060</u>
Sociala kostnader	13 912	15 269
	<u>61 872</u>	<u>63 329</u>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	153 610	147 987
Maskiner och inventarier	6 069	3 319
Installationer	27 587	18 364
	<u>187 266</u>	<u>169 670</u>

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 079	875
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	26 422	8 457
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	320
Övriga ränteintäkter	456	0
	<u>27 957</u>	<u>9 652</u>

**Not 10 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	1 972 069	2 060 246
Övriga räntekostnader	0	22
Övriga finansiella kostnader	38	61
	<u>1 972 107</u>	<u>2 060 329</u>

**Not 11 Skatt**

Återbetalning skatt på ränteintäkt	- 19 854	70
	<u>- 19 854</u>	<u>70</u>

↗

2011-12-31 2010-12-31

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

Mark

141 467 120	141 467 120
22 190 000	22 190 000
<u>163 657 120</u>	<u>163 657 120</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

- 437 953	- 289 966
<u>- 437 953</u>	<u>- 289 966</u>

Årets avskrivning byggnader

- 153 610	- 147 987
-----------	-----------

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<u>- 591 563</u>	<u>- 437 953</u>
------------------	------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<u>163 065 557</u>	<u>163 219 167</u>
--------------------	--------------------

**Taxeringsvärden**

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

83 400 000	83 400 000
2 051 000	2 051 000
<u>85 451 000</u>	<u>85 451 000</u>
65 541 000	65 541 000

**Not 13 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Maskiner och inventarier

Installationer-kameraövervakning

16 593	16 593
91 821	91 821
<u>108 414</u>	<u>108 414</u>

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier

Installationer -Gemensam elmätning

13 750	0
138 340	0
<u>152 090</u>	<u>0</u>

**Summa anskaffningsvärden**

<u>260 504</u>	<u>108 414</u>
----------------	----------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Maskiner och inventarier

Installationer

- 9 957	- 6 638
- 36 728	- 18 364
<u>- 46 685</u>	<u>- 25 002</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

Installationer

- 6 069	- 3 319
- 27 587	- 18 364
<u>- 33 656</u>	<u>- 21 683</u>

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<u>- 80 341</u>	<u>- 46 685</u>
-----------------	-----------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<u>180 163</u>	<u>61 729</u>
----------------	---------------

0

2011-12-31 2010-12-31

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

47 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	23 500	2 500
	<u>23 500</u>	<u>2 500</u>

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto	62 870	41 671
Fordran Riksbyggen gemensamhetsanläggning	83 623	65 623
Utställda fakturor elförbrukning lokal	0	12 432
	<u>146 493</u>	<u>119 726</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 562	30 394
Övriga förutbetalda driftskostnader	5 163	0
Upplupna elintäkter	84 323	0
Upplupna ränteintäkter	3 103	4 356
Upplupna räntebidrag	8 093	14 163
Förutbetalda försäkringspremier	24 114	22 238
	<u>155 358</u>	<u>71 151</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 400 000	2,85	2012-03-02

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
		<i>Underhålls</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>111 500 000</b>	<b>295 733</b>	<b>331 940</b>
Förändring av underhållsfond			- 116 749
Avsättning till underhållsfond		139 125	
Uttag ur underhållsfond		- 22 376	
Årets resultat			171 211
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 500 000</b>	<b>412 482</b>	<b>386 402</b>

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	52 246 750	52 425 000
Avgår nästa års amortering	- 488 000	- 75 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>51 758 750</b>	<b>52 350 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,66	2013-09-28		20 650 000	103 250	20 546 750
SWEDBANK HYPOTEK	3,86	2012-10-01	20 300 000			20 300 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,14	2014-11-24	11 475 000		75 000	11 400 000
			<u>31 775 000</u>	<u>20 650 000</u>	<u>178 250</u>	<u>52 246 750</u>

2011-12-31 2010-12-31

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kunder	27 000	66 875
	<u>27 000</u>	<u>66 875</u>

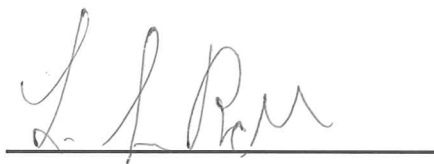
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	15 100	15 100
Upplupna räntekostnader	219 879	219 687
Upplupna elkostnader	31 148	82 456
Upplupna värmekostnader	35 998	52 774
Upplupna revisionsarvoden	11 240	10 160
Upplupna styrelsearvoden	48 500	45 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 391	20 871
Förutbetald ersättning RB avs ersättning intäktsbortfall garage	427 800	499 100
Förutbetalda hyror och avgifter	242 850	269 161
	<u>1 034 906</u>	<u>1 215 209</u>

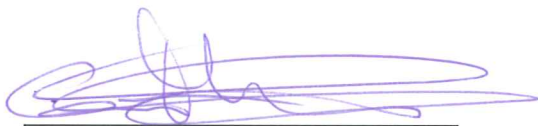
Malmö 2012-09-16



Ingrid Franov  
Ordförande



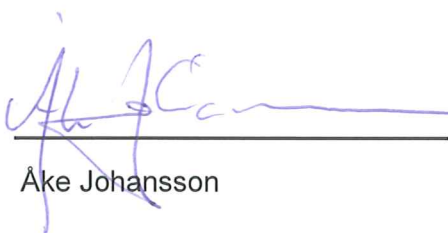
Lars-Arne Roth



Göran Malmquist



Nicolai Kiersing

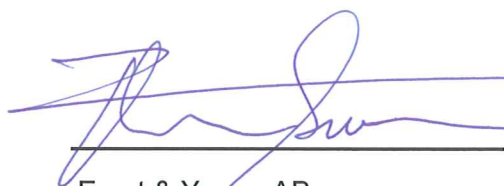


Åke Johansson

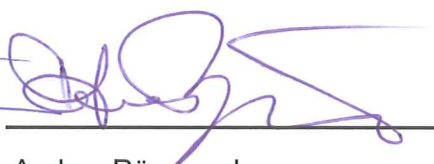


Marcus Altengård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/9 2012.



Ernst & Young AB  
Thomas Swenson



Anders Rönngård  
Föreningsvald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö, org.nr 769608-3737

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö för år 2011.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö för år 2011.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

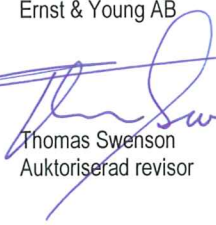
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19/5 2012

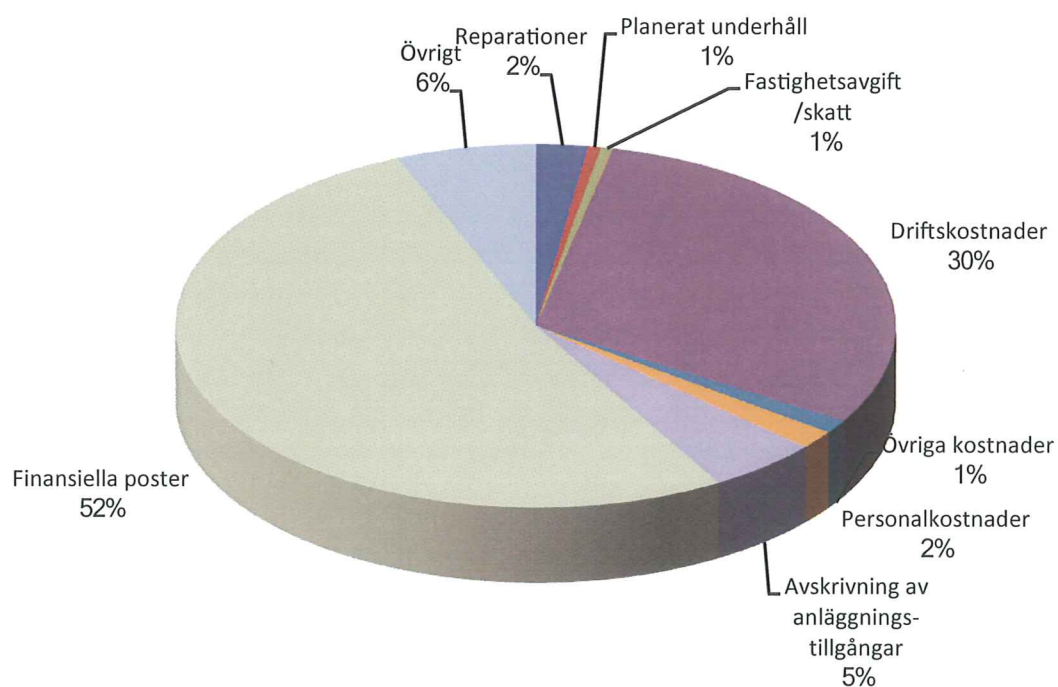
Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Anders Rönngård  
Förtroendevald revisor

## Nyckeltal

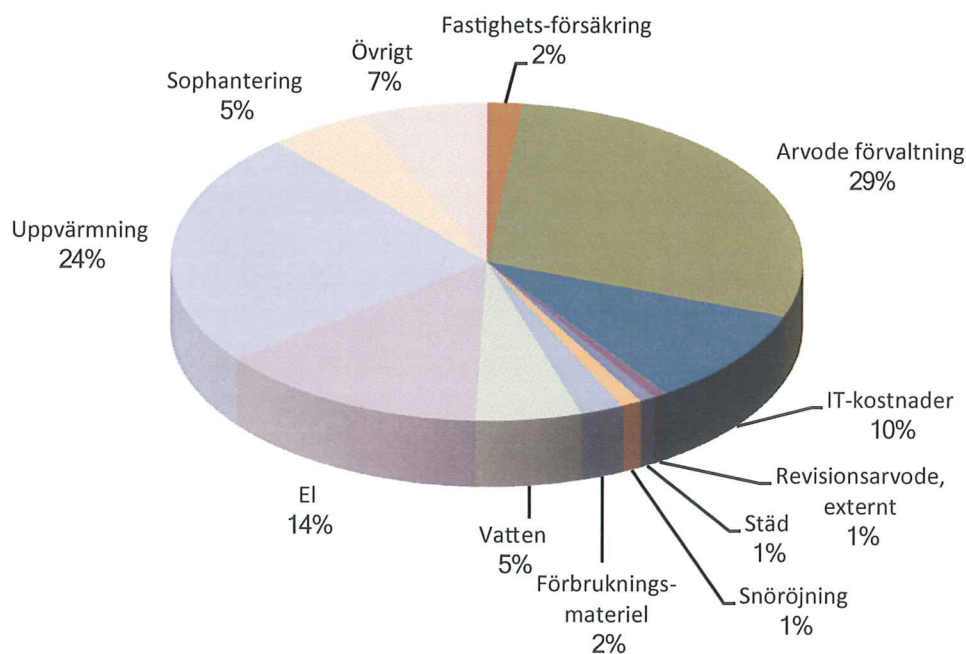
Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	87 310	90 036
Planerat underhåll	22 376	22 381
Fastighetsavgift/skatt	20 510	20 510
Driftskostnader	1 144 049	1 120 264
Övriga kostnader	46 032	32 556
Personalkostnader	61 872	63 329
Avskrivning av anläggningstillgångar	187 266	169 670
Finansiella poster	1 972 107	2 060 329
Inkomstskatt	- 19 854	70
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 521 667</b>	<b>3 579 145</b>





**Driftskostnadsfördelning**

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	22 238	21 565
Arvode förvaltning	354 340	350 636
IT-kostnader	122 080	128 382
Juridiska kostnader	400	0
Revisionsarvode, externt	8 125	9 063
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 600	- 10 200
Städ	9 569	24 917
Snöröjning	12 868	43 853
Förbrukningsmateriel	27 075	13 167
Vatten	67 005	63 522
El	171 603	99 039
Uppvärmning	295 965	321 934
Sophantering	62 381	54 387
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 144 049</b>	<b>1 120 264</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
<b>BOA (kvm):</b>	<b>4129</b>	<b>4129</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	86	85
IT-kostnader	30	31
Revisionsarvode, externt	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	2	6
Snöröjning	3	11
Förbrukningsmateriel	7	3
Vatten	16	15
El	42	24
Uppvärmning	72	78
Sophantering	15	13
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>277</b>	<b>271</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 att 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.







Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

