
Årsredovisning

**RBF MÄSTER JOHAN I
MALMÖ
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769608-3737**

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MÄSTER JOHAN I
MALMÖ får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Ingrid Franov	Ordförande	Stämman	2013
Lars-Arne Roth	Ledamot	Stämman	2013
Nicolai Kiersing	Ledamot	Stämman	2014
Åke Johansson	Ledamot	Stämman	2014
Göran Malmquist	Ledamot	Stämman	2013
Marcus Altengård	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Christina Lindh		Stämman	2013
Malin Andersson		Stämman	2014
Henrik Hultén		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Anders Rönngård	Revisor	Stämman	2013
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Tobias Nilsson		Stämman	2013
Valberedning			
Camilla Hector	Valberedning		
Jenny Nählstedt Henge	Valberedning		
Marie Levenstad	Valberedning		
Studieorganisatör			
Göran Malmquist	Studieorganisatör	Styrelsen	

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	Bilplatser (garage)	MC-platser (garage)
2	33	2

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 95 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 846 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 185 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2017	Kommande revidering av underhållsplan kan ändra tidpunkt
Trapphusmålning	2019	Kommande revidering av underhållsplan kan ändra tidpunkt

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 maj 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

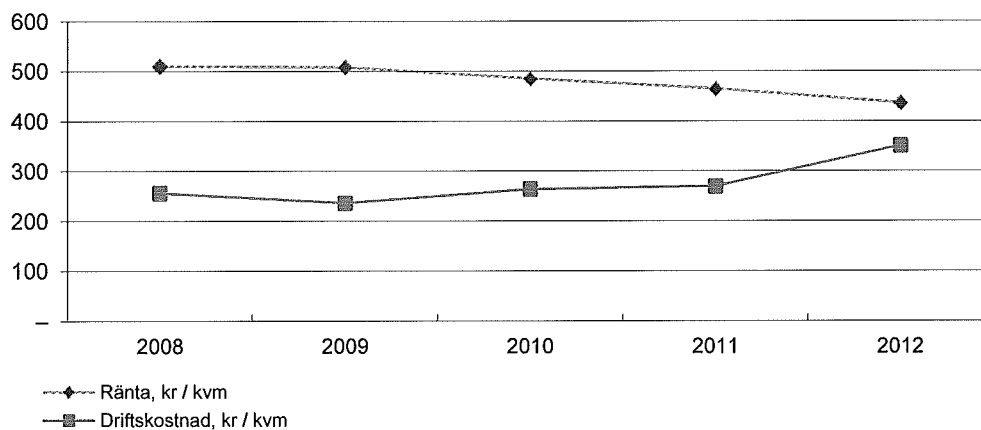
Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 097 kvm (fördelat på 117 kvm lokalyta samt 980 kvm garageyta).

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	3 767	3 586	3 541	3 550	3 471
Årets resultat	41	171	106	265	227
Resultat efter fondförändringar	- 144	54	- 10	182	144
Balansomslutning	165 502	165 763	165 986	165 943	167 021
Soliditet %	68%	68%	68%	68%	67%
Likviditet %	127%	146%	179%	166%	130%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,06%	–	0,14%	–	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	678	678	678	679	677
Driftskostnad, kr / kvm	351	269	264	236	256
Ränta, kr / kvm	436	464	485	508	510
Underhållsfond, kr / kvm	141	97	70	42	23
Lån, kr / kvm	12 190	12 305	12 347	12 365	12 379

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
KONE	Hissar
Telia	Bredband (Triple Play)

Samfällighet

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning med hyresfastighet på Västergatan 8 (Liljan 2).

Gemensamhetsanläggningen avser lekplats, kommunikationsyta, cykelställ, belysning och markytiskt.

Föreningens del är 90%.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	386 402
Årets resultat före fondförändring	40 690
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-184 682
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<hr/> 242 410

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	242 410
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 292 120	3 270 460
Hyses- och avgiftsbortfall, garage		- 1 979	0
Bränsleavgifter		7 461	6 818
Elavgifter		237 827	81 623
Övriga förvaltningsintäkter	2	231 807	226 999
		<u>3 767 236</u>	<u>3 585 900</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 95 306	- 87 310
Planerat underhåll	4	0	- 22 376
Fastighetsavgift/skatt		- 20 510	- 20 510
Driftskostnader	5	-1 489 151	-1 144 049
Övriga kostnader	6	- 37 806	- 46 028
Personalkostnader	7	- 67 422	- 61 872
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 201 080	- 187 266
		<u>-1 911 275</u>	<u>-1 569 410</u>
Rörelseresultat		1 855 961	2 016 489
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 350	2 350
Ränteintäkter	9	34 288	27 957
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	76 668
Räntekostnader	10	-1 851 909	-1 972 107
		<u>-1 815 271</u>	<u>-1 865 132</u>
Resultat efter finansiella poster		40 690	151 357
Inkomstskatt	11	0	19 854
Årets resultat		40 690	171 211
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 184 682	- 139 125
Ianspråktagande av underhållsfond		0	22 376
Förändring av underhållsfond		<u>- 184 682</u>	<u>- 116 749</u>
Resultat efter fondförändring		- 143 992	54 462

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	162 906 110	163 065 557
Inventarier, verktyg och installationer	13	178 418	180 163
		<u>163 084 528</u>	<u>163 245 720</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	23 500	23 500
Summa anläggningstillgångar		163 108 028	163 269 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 868	0
Momsfordringar		0	1 026
Kundfordringar	15	85 778	0
Övriga fordringar	16	46 163	146 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	171 837	155 358
		<u>325 646</u>	<u>302 877</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	1 200 000	1 400 000
Kassa och bank			
Bankmedel		31 068	25 868
Avräkning med Swedbank		837 040	764 752
		<u>868 108</u>	<u>790 620</u>
Summa omsättningstillgångar		2 393 755	2 493 497
SUMMA TILLGÅNGAR		165 501 783	165 762 717

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		111 500 000	111 500 000
Underhållsfond		597 164	412 482
		<u>112 097 164</u>	<u>111 912 482</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		386 402	331 940
Årets resultat		40 690	171 211
Avsättning till underhållsfond		- 184 682	- 139 125
Ianspråktagande av underhållsfond		0	22 376
		<u>242 410</u>	<u>386 402</u>
Summa eget kapital		112 339 574	112 298 884
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	51 270 750	51 758 750
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		488 000	488 000
Leverantörsskulder		346 122	133 177
Skatteskulder		776	22 000
Övriga kortfristiga skulder	21	43 074	27 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 013 487	1 034 906
		<u>1 891 459</u>	<u>1 705 083</u>
Summa skulder		53 162 209	53 463 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 501 783	165 762 717
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		67 198 000	67 198 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

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.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 799 804	2 799 774
Hyror, lokaler	182 716	166 786
Hyror, garage	309 600	303 900
	<u>3 292 120</u>	<u>3 270 460</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	129 720	129 720
Ersättning intäktsbortfall garageuthyrning enl avtal	71 300	71 300
Ersättning gemensamhetsanläggning	4 164	18 000
Övriga sidointäkter	12 612	7 979
Försäkringsersättningar	14 011	0
	<u>231 807</u>	<u>226 999</u>

Not 3 Reparationer

Material markytor	0	18 615
Vattenskador	39 495	0
Gemensamma utrymmen	872	0
Vatten/Avlopp	2 104	7 034
Ventilation	3 240	15 432
Elinstallationer	9 518	13 022
Huskropp	16 995	27 322
Gårdar och grönanläggningar	11 875	0
Garage och parkeringsplatser	1 446	4 457
Vandalisering	9 761	1 428
	<u>95 306</u>	<u>87 310</u>

Not 4 Planerat underhåll

Ventilation OVK	0	22 376
	<u>0</u>	<u>22 376</u>

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	24 114	22 238
Arvode förvaltning	369 052	354 340
IT-kostnader	122 248	122 080
Juridiska kostnader	1 325	400
Revisionsarvode, externt	8 875	8 125
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 900	- 9 600
Städ	14 881	9 569
Snöröjning	25 389	12 868
Förbrukningsmateriel	21 529	27 075
Vatten	169 065	67 005
El	357 787	171 603
Uppvärmning	319 169	295 965
Sophantering	63 618	62 381
	<u>1 489 151</u>	<u>1 144 049</u>

Not 6 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	1 880	1 880
Köpta tjänster	15 886	18 036
Konsultarvoden	0	13 016
Bankkostnader	2 650	2 000
Övriga externa kostnader	17 390	11 096
	<u>37 806</u>	<u>46 028</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	44 000	42 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 000	2 160
Föreningsvald revisor	4 260	3 000
Summa	<u>51 260</u>	<u>47 960</u>
Sociala kostnader	16 162	13 912
	<u>67 422</u>	<u>61 872</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	159 447	153 610
Inventarier, verktyg och installationer	14 046	6 069
Installationer	27 587	27 587
	<u>201 080</u>	<u>187 266</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	715	1 079
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 376	26 422
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	74	0
Övriga ränteintäkter	123	456
	<u>34 288</u>	<u>27 957</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 851 611	1 972 069
Övriga finansiella kostnader	298	38
	<u>1 851 909</u>	<u>1 972 107</u>

Not 11 Inkomstskatt

Återbetalning skatt på ränteintäkt	0	- 19 854
	<u>0</u>	<u>- 19 854</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
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>
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	163 657 120	163 657 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 591 563	- 437 953
	<u>- 591 563</u>	<u>- 437 953</u>
Årets avskrivning byggnader	- 159 447	- 153 610
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 751 010</u>	<u>- 591 563</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 906 110	163 065 557
Taxeringsvärden		
bostäder	83 400 000	83 400 000
lokaler	2 051 000	2 051 000
Totalt taxeringsvärde	<u>85 451 000</u>	<u>85 451 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>65 541 000</i>	<i>65 541 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	30 343	16 593
Installationer	230 161	91 821
	<u>260 504</u>	<u>108 414</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	39 888	13 750
Installationer -Gemensam elmätning	0	138 340
	<u>39 888</u>	<u>152 090</u>
Summa anskaffningsvärden	300 392	260 504
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 16 026	- 9 957
Installationer	- 64 315	- 36 728
	<u>- 80 341</u>	<u>- 46 685</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 14 046	- 6 069
Installationer	- 27 587	- 27 587
	<u>- 41 633</u>	<u>- 33 656</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 121 974</u>	<u>- 80 341</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	178 418	180 163

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Kundfordringar

Fordran Riksbyggen gemensamhetsanläggning	85 778	0
	<u>85 778</u>	<u>0</u>

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	42 413	62 870
Andra kortfristiga fordringar	3 750	83 623
	<u>46 163</u>	<u>146 493</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 562	30 562
Övriga förutbetalda driftskostnader	6 153	5 163
Övriga förutbetalda kostnader	101 310	84 323
Upplupna ränteintäkter	7 268	3 103
Upplupna räntebidrag	0	8 093
Förutbetalda försäkringspremier	26 544	24 114
	<u>171 837</u>	<u>155 358</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 200 000	1 400 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	2,45	2013-01-04

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	111 500 000	412 482	386 402
Avsättning till underhållsfond			184 682	- 184 682
Årets resultat				40 690
Vid årets slut	0	111 500 000	597 164	242 410

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	51 758 750	52 246 750
Avgår nästa års amortering	- 488 000	- 488 000
Skuld vid årets slut	<u>51 270 750</u>	<u>51 758 750</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,56%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,66%	2013-09-28	20 546 750		413 000	20 133 750
SEB BOLÅN AB	2,70%	2015-10-28	20 300 000			20 300 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,14%	2014-11-24	11 400 000		75 000	11 325 000
			52 246 750		488 000	51 758 750

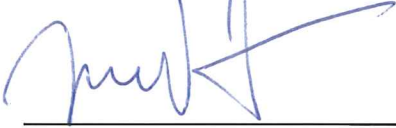
Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	33 649	27 000
Redovisningskonto för moms	9 425	0
	<u>43 074</u>	<u>27 000</u>

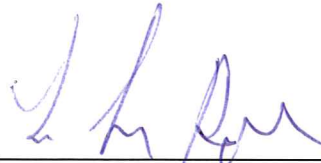
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	15 553	15 100
Upplupna räntekostnader	98 166	219 879
Upplupna elkostnader	36 575	31 148
Upplupna vattenavgifter	102 499	0
Upplupna värmekostnader	58 039	35 998
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 240
Upplupna styrelsearvoden	47 000	48 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 500	430 191
Förutbetalda hyror och avgifter	288 155	242 850
	<u>1 013 487</u>	<u>1 034 906</u>

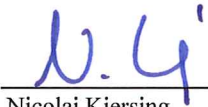
Malmö 2013-04-05



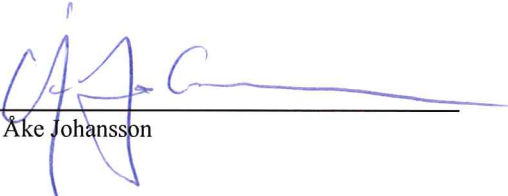
Ingrid Franov
Ordförande



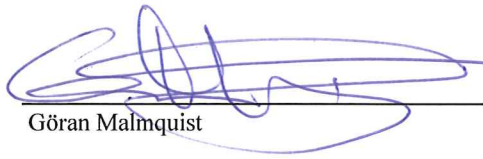
Lars-Arne Roth



Nicolai Kiersing



Åke Johansson



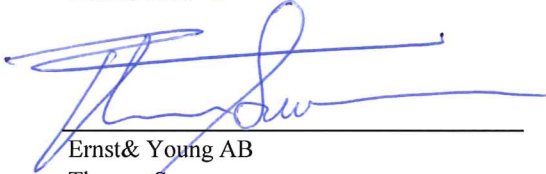
Göran Malmquist



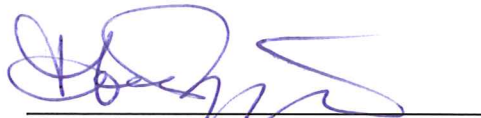
Henrik Hultén (suppl för Marcus Altengård)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2013

Malmö 2013-04-11



Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Anders Rönngård
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Mäster Johan i Malmö för år 2012.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Mäster Johan i Malmö för år 2012.

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.

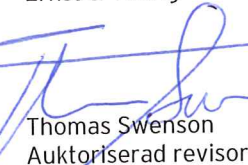
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 11 april 2013

Ernst & Young

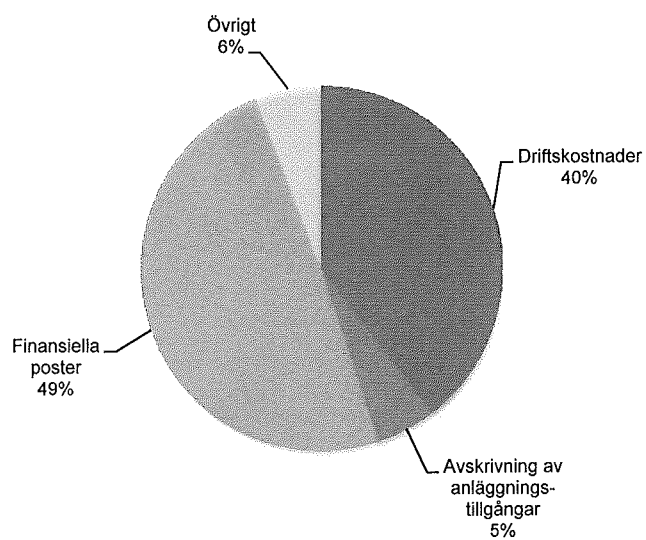

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Anders Rönngård
Förtroendevald revisor

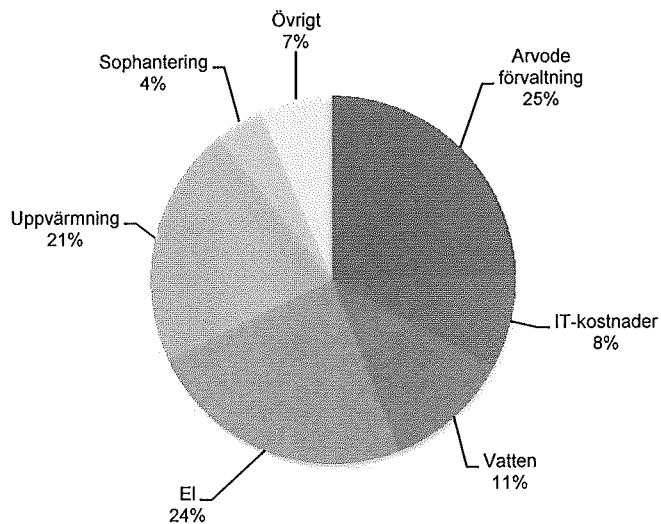


Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	95 306	87 310
Planerat underhåll	0	22 376
Fastighetsavgift/skatt	20 510	20 510
Driftskostnader	1 489 151	1 144 049
Övriga kostnader	37 806	46 028
Personalkostnader	67 422	61 872
Avskrivning av anläggningstillgångar	201 080	187 266
Finansiella poster	1 851 909	1 972 107
Inkomstskatt	0	- 19 854
Summa kostnader	3 763 184	3 521 663



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	24 114	22 238
Arvode förvaltning	369 052	354 340
IT-kostnader	122 248	122 080
Juridiska kostnader	1 325	400
Revisionsarvode, externt	8 875	8 125
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 900	- 9 600
Städ	14 881	9 569
Snöröjning	25 389	12 868
Förbrukningsmateriel	21 529	27 075
Vatten	169 065	67 005
El	357 787	171 603
Uppvärmning	319 169	295 965
Sophantering	63 618	62 381
Summa driftskostnader	1 489 151	1 144 049



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

4129

4129

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	89	86
IT-kostnader	30	30
Revisionsarvode, externt	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	4	2
Snöröjning	6	3
Förbrukningsmateriel	5	7
Vatten	41	16
El	87	42
Uppvärmning	77	72
Sophantering	15	15
Summa driftskostnader	361	277

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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

RBF MÄSTER JOHAN I MALMÖ

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF MÄSTER JOHAN I
MALMÖ i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

