
Årsredovisning

**RBF MÄSTER JOHAN I
MALMÖ**
1/1 2013 - 31/12 2013
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 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 teck-

nats 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 folkrorelseföretag 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, fastighetservice 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.

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
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Lars-Arne Roth	Ordförande	Stämman	2015
Nicolai Kiersing	Vice ordförande	Stämman	2014
Åke Johansson	Sekreterare	Stämman	2014
Malin Andersson	Ledamot	Stämman	2014
Marie Karlefeldt	Ledamot	Riksbyggen	
Under året har Göran Malmquist lämnat sin styrelsepost.			
Styrelsesuppleanter			
Christina Lindh		Stämman	2014
Ted Ovin		Stämman	2014
Henrik Hultén		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Anders Rönngård	Revisor	Stämman	2014
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Tobias Nilsson		Stämman	2014
Valberedning			
Hanna Hjalmarsson	Valberedning	Stämman	
Jenny Nählstedt Henge	Valberedning	Stämman	
Marie Levenstad	Valberedning	Stämman	
Studieorganisatör			
Åke Johansson	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	Garage	MC-platser (garage)
2	33	2

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

Årets taxeringsvärde	92 720 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 451 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 141 tkr och planerat underhåll för 41 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 812 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 181 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstammar	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dammbindning betonggolv	2014	Kommande revidering av underhållsplan kan ändra tidpunkt
Fasad	2017	Kommande revidering av underhållsplan kan ändra tidpunkt
Trapphusmålning	2019	Kommande revidering av underhållsplan kan ändra tidpunkt

Miljö

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

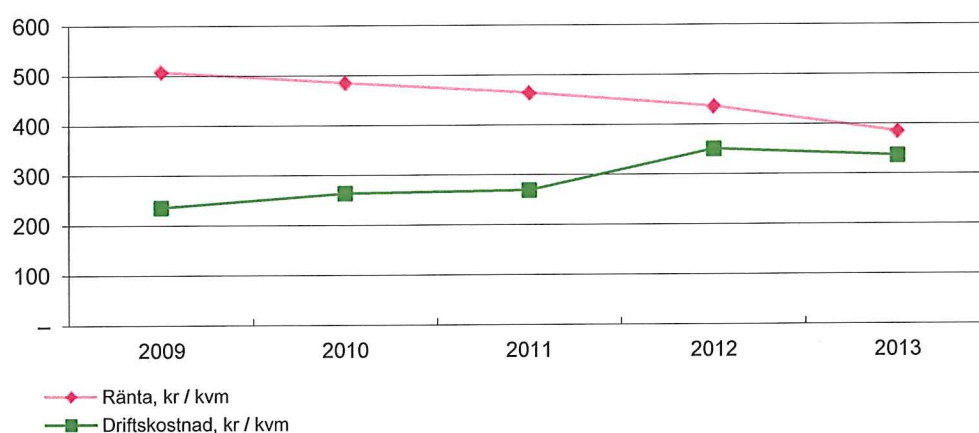
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 097 kvm, fördelat på 117 kvm lokalyta och 980 kvm garage.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 742	3 767	3 586	3 541	3 550
Årets resultat	72	41	171	106	265
Resultat efter fondförändringar	- 67	- 144	54	- 10	182
Balansomslutning	164 760	165 502	165 763	165 986	165 943
Soliditet %	68%	68%	68%	68%	68%
Likviditet %	119%	127%	146%	179%	166%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,29%	0,06%	–	0,14%	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	678	678	678	678	679
Drifstkostnad, kr / kvm	337	351	269	264	236
Ränta, kr / kvm	385	436	464	485	508
Underhållsfond, kr / kvm	174	141	97	70	42
Lån, kr / kvm	12 075	12 190	12 305	12 347	12 365

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

Årsavgifter

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 678 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 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 markyttskikt. Föreningens del är 90%.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	242 410
Årets resultat före fondförändring	72 397
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-181 145
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 413
Summa överskott	<u>175 075</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	175 075
----------------------------	---------

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

2

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 294 157	3 292 120
Hyses- och avgiftsbortfall		- 9 641	- 1 979
Värmeavgifter		7 140	7 461
Elavgifter		230 479	237 827
Övriga förvaltningsintäkter	2	220 172	231 807
		<u>3 742 308</u>	<u>3 767 236</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 141 177	- 95 306
Planerat underhåll	4	- 41 413	-
Fastighetsavgift/skatt		- 85 635	- 20 510
Driftkostnader	5	-1 429 947	-1 489 151
Övriga kostnader	6	- 89 414	- 37 806
Personalkostnader	7	- 66 493	- 67 422
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 203 821	- 201 080
		<u>-2 057 900</u>	<u>-1 911 275</u>
Rörelseresultat		1 684 408	1 855 961
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 927	2 350
Ränteintäkter och liknande poster	9	20 630	34 288
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 634 568	-1 851 909
		<u>-1 612 011</u>	<u>-1 815 271</u>
Resultat efter finansiella poster		72 397	40 690
Årets resultat		<u>72 397</u>	<u>40 690</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 181 145	- 184 682
Ianspråktagande av underhållsfond		41 413	-
Resultat efter fondförändring		<u>- 67 335</u>	<u>- 143 992</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	162 740 604	162 906 110
Inventarier, verktyg och installationer	12	140 103	178 418
		<u>162 880 707</u>	<u>163 084 528</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	23 500	23 500
Summa anläggningstillgångar		162 904 207	163 108 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		106	21 868
Kundfordringar	14	–	85 778
Övriga fordringar	15	134 756	46 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	150 569	171 837
		<u>285 431</u>	<u>325 646</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	900 000	1 200 000
Kassa och bank			
Bankmedel		36 501	31 068
Avräkning med Swedbank		634 229	837 040
		<u>670 730</u>	<u>868 108</u>
Summa omsättningstillgångar		1 856 161	2 393 755
SUMMA TILLGÅNGAR		164 760 368	165 501 783

4

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		111 500 000	111 500 000
Underhållsfond		736 896	597 164
		<u>112 236 896</u>	<u>112 097 164</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		242 410	386 402
Årets resultat		72 397	40 690
Avsättning till underhållsfond		- 181 145	- 184 682
Ianspråktagande av underhållsfond		41 413	–
		<u>175 075</u>	<u>242 410</u>
Summa eget kapital		112 411 971	112 339 574
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	50 782 750	51 270 750
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	488 000	488 000
Leverantörsskulder		135 651	346 122
Skatteskulder		65 901	776
Övriga kortfristiga skulder	20	54 122	43 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	821 973	1 013 487
		<u>1 565 647</u>	<u>1 891 459</u>
Summa skulder		52 348 397	53 162 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 760 368	165 501 783
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

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2106
Individuell el	Rak	15	2025
Inventarier	Rak	5	2015-2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 799 804	2 799 804
Hyror, lokaler	178 753	182 716
Hyror, garage	315 600	309 600
	<u>3 294 157</u>	<u>3 292 120</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	129 720	129 720
Ersättning intäktsbortfall garageuthyrning enl avtal	71 300	71 300
Ersättning gemensamhetsanläggning	–	4 164
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	997	7
Inkassointäkter	1 355	–
Övriga rörelseintäkter (bl.a. gästlägenhet)	16 800	12 605
Försäkringsersättningar	–	14 011
	<u>220 172</u>	<u>231 807</u>

Not 3 Reparationer

Vattenskador	1 358	39 495
Bostäder	2 278	–
Gemensamma utrymmen	–	872
Vatten/Avlopp	15 441	2 104
Ventilation	37 465	3 240
Elinstallationer	12 052	9 518
Hissar	47 430	–
Övriga installationer	5 191	–
Huskropp	17 060	16 995
Gårdar och grönanläggningar	–	11 875
Garage och parkeringsplatser	–	1 446
Vandalisering	2 902	9 761
	<u>141 177</u>	<u>95 306</u>

Not 4 Planerat underhåll

VA/Sanitet (spolning avloppsstammar)	41 413	–
	<u>41 413</u>	<u>–</u>

7

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring	26 544	24 114
Förvaltningsarvode	383 375	369 052
IT-kostnader	114 248	122 248
Juridiska kostnader	5 131	1 325
Arvode, yrkesrevisorer	8 276	8 875
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 800	- 7 900
Städning och renhållning	12 353	14 881
Snö- och halkbekämpning	47 850	25 389
Förbrukningsmateriel	35 367	21 529
Vatten	94 122	169 065
El	332 974	357 787
Uppvärmning	317 322	319 169
Sophantering och återvinning	58 185	63 618
	<u>1 429 947</u>	<u>1 489 151</u>

Not 6 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter (avskrivning fordran lokalhyresgäst)	17 421	–
Medlems- och föreningsavgifter	1 974	1 880
Köpta tjänster	50 821	15 886
Bankkostnader	1 520	2 650
Övriga externa kostnader	17 677	17 390
	<u>89 414</u>	<u>37 806</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	45 500	44 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Föreningsvald revisor	2 500	4 260
Summa	<u>51 000</u>	<u>51 260</u>
Sociala kostnader	15 493	16 162
	<u>66 493</u>	<u>67 422</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	165 506	159 447
Inventarier, verktyg och installationer	10 728	14 046
Installationer	27 587	27 587
	<u>203 821</u>	<u>201 080</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	698	715
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	19 687	33 376
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	74
Övriga ränteintäkter	245	123
	<u>20 630</u>	<u>34 288</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 634 505	1 851 611
Övriga finansiella kostnader	63	298
	<u>1 634 568</u>	<u>1 851 909</u>

7

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 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>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>163 657 120</u>	<u>163 657 120</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 751 010	- 591 563
	<u>- 751 010</u>	<u>- 591 563</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 165 506	- 159 447
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 916 516</u>	<u>- 751 010</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	162 740 604	162 906 110
Byggnader	140 550 604	140 716 110
Mark	22 190 000	22 190 000
Taxeringsvärden		
bostäder	87 000 000	83 400 000
lokaler	5 720 000	2 051 000
Totalt taxeringsvärde	<u>92 720 000</u>	<u>85 451 000</u>
varav byggnader	66 000 000	65 541 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	70 231	30 343
Installationer	230 161	230 161
	<u>300 392</u>	<u>260 504</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	-	39 888
	-	<u>39 888</u>
Summa anskaffningsvärden		
	300 392	300 392
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 30 072	- 16 026
Installationer	- 91 902	- 64 315
	<u>- 121 974</u>	<u>- 80 341</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 10 728	- 14 046
Installationer	- 27 587	- 27 587
	<u>- 38 315</u>	<u>- 41 633</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>- 160 289</u>	<u>- 121 974</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>140 103</u>	<u>178 418</u>

5

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i koncernföretag	23 500	23 500
	<u>23 500</u>	<u>23 500</u>

Not 14 Kundfordringar

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

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	43 676	42 413
Andra kortfristiga fordringar	3 293	3 750
Fordran Riksbyggen gemensamhetsanläggning	87 787	–
	<u>134 756</u>	<u>46 163</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 882	7 268
Förutbetalda försäkringspremier	27 873	26 544
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 162	30 562
Övriga förutbetalda driftkostnader	7 150	6 153
Övriga förutbetalda kostnader	77 502	101 310
	<u>150 569</u>	<u>171 837</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	900 000	1 200 000
-------------------------------------	---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	2,15	2014-01-04
90 dagar	400 000	1,90	2014-02-04

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	111 500 000	597 164	201 720	40 690
Disposition enl årsstämmobeslut			40 690	- 40 690
Avsättning till underhållsfond		181 145	- 181 145	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 41 413	41 413	
Årets resultat				72 397
Vid årets slut	111 500 000	736 896	102 678	72 397

A

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	51 270 750	51 758 750
Avgår nästa års amortering	- 488 000	- 488 000
Skuld vid årets slut	50 782 750	51 270 750

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,17%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,25%		20 133 750		413 000	19 720 750
SEB BOLÅN AB	2,70%	2015-10-28	20 300 000			20 300 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,14%	2014-11-24	11 325 000		75 000	11 250 000
			51 758 750		488 000	51 270 750

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

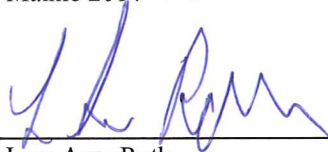
Övriga skulder till kunder	29 000	33 649
Redovisningskonto för moms	20 422	9 425
Övriga kortfristiga låneskulder	4 700	–
	54 122	43 074

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

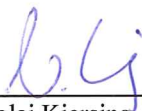
Upplupna löner och sociala avgifter	15 710	15 553
Upplupna räntekostnader	91 556	98 166
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 847	–
Upplupna elkostnader	29 461	36 575
Upplupna vattenavgifter	–	102 499
Upplupna värmekostnader	43 805	58 039
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	47 500	47 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 942	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 200	356 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 952	288 155
	821 973	1 013 487

7

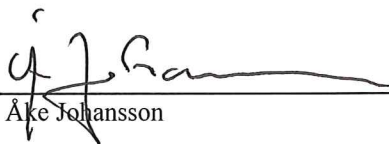
Malmö 2014- 04-22



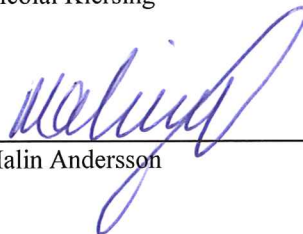
Lars-Arne Roth
Ordförande



Nicolai Kiersing



Åke Johansson



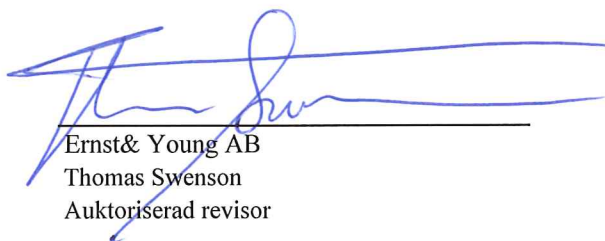
Malin Andersson



Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2014

Malmö 2014-



Ernst& Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Anders Rönngård
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för RBF Mäster Johan i Malmö för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 augusti 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 samt styrelsens förvaltning för RBF Mäster Johan i Malmö för år räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionsssed 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 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 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 25/4 2014

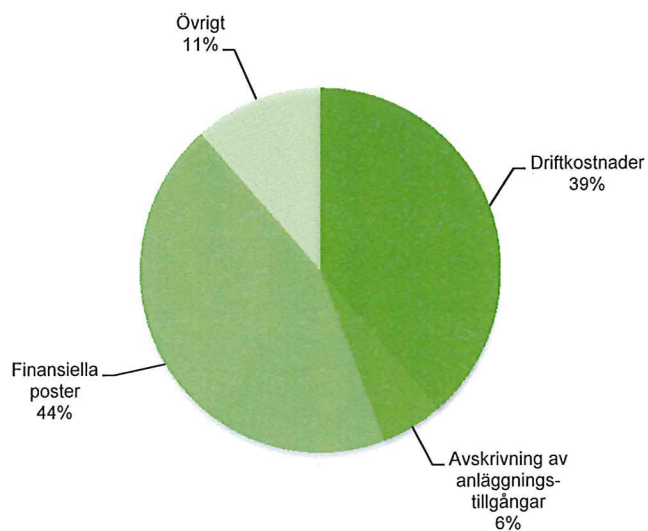
Ernst & Young

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

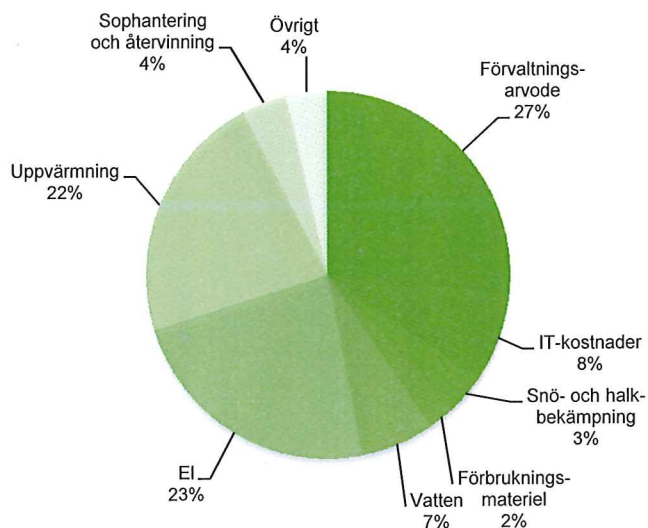
Anders Rönngård
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	141 177	95 306
Planerat underhåll	41 413	0
Fastighetsavgift/skatt	85 635	20 510
Driftkostnader	1 429 947	1 489 151
Övriga kostnader	89 414	37 806
Personalkostnader	66 493	67 422
Avskrivning av anläggningstillgångar	203 821	201 080
Finansiella poster	1 634 568	1 851 909
Summa kostnader	3 692 468	3 763 184



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	26 544	24 114
Förvaltningsarvode	383 375	369 052
IT-kostnader	114 248	122 248
Juridiska kostnader	5 131	1 325
Arvode, yrkesrevisor	8 276	8 875
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 800	- 7 900
Städning och renhållning	12 353	14 881
Snö- och halkbekämpning	47 850	25 389
Förbrukningsmateriel	35 367	21 529
Vatten	94 122	169 065
El	332 974	357 787
Uppvärmning	317 322	319 169
Sophantering och återvinning	58 185	63 618
Summa driftkostnader	1 429 947	1 489 151



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	4130	4130
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	6	6
Förvaltningsarvode	93	89
IT-kostnader	28	30
Juridiska kostnader	1	0
Arvode, yrkesrevisor	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städning och renhållning	3	4
Snö- och halkbekämpning	12	6
Förbrukningsmateriel	9	5
Vatten	23	41
El	81	87
Uppvärmning	77	77
Sophantering och återvinning	14	15
Summa driftkostnader	346	361

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 resultat-räkningen) 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 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.

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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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