

---

# Årsredovisning

---

**RBF MÄSTER JOHAN I  
MALMÖ**  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 769608-3737

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

#### 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	4 129 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	117 m <sup>2</sup>

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

#### Föreningens lokalavtal

Företag	Yta	Löptid t.o.m
Firma Pelote (Daniel Eriksson)	54 m <sup>2</sup>	2016-12-31
Ole Hagelin	63 m <sup>2</sup>	2015-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,5% av föreningens totala intäkter.

#### Årsavgifter

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m<sup>2</sup>/år.

4

## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 91 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 799 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 179 tkr.

### Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2011	
Spolning avloppsstammar	2013	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen (entrépartier)	29
Installationer (OVK, kanalrensning)	43
Huskropp utvändigt (plåtdetaljer och puts)	19

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dammbindning betonggolv	2015	
Trapphusmålning	2017	

### Förvaltning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Avtal

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
KONE	Hisservice
Telia	Kabel-TV/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%.



Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

<b>Styrelse</b>			<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Lars-Arne Roth	Ordförande	Stämman	2015
Nicolai Kiersing	Vice ordförande	Stämman	2016
Åke Johansson	Sekreterare	Stämman	2016
Christina Lindh	Ledamot	Stämman	2016
Ted Ovin	Ledamot	Stämman	2015
Marie Karlefeldt	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Ebba Friden		Stämman	2015
Johan Ekström		Stämman	2015
Henrik Hultén		Riksbyggen	
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>			
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Anders Bergstrand	Revisor	Stämman	2015
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Tobias Nilsson		Stämman	2015
<b>Valberedning</b>			
Marie Levenstad	Valberedning	Stämman	
Hanna Hjalmarsson	Valberedning	Stämman	
Jenny Nählstedt Henge	Valberedning	Stämman	

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 374 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

### Händelser efter räkenskapsåret

Nytt lokalhyresavtal har tecknats med Monika Vairaktaridou gällande from 2015-04-01. Uthyrningen gäller frisörverksamhet. Avtalet är skrivet på 3 år.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73

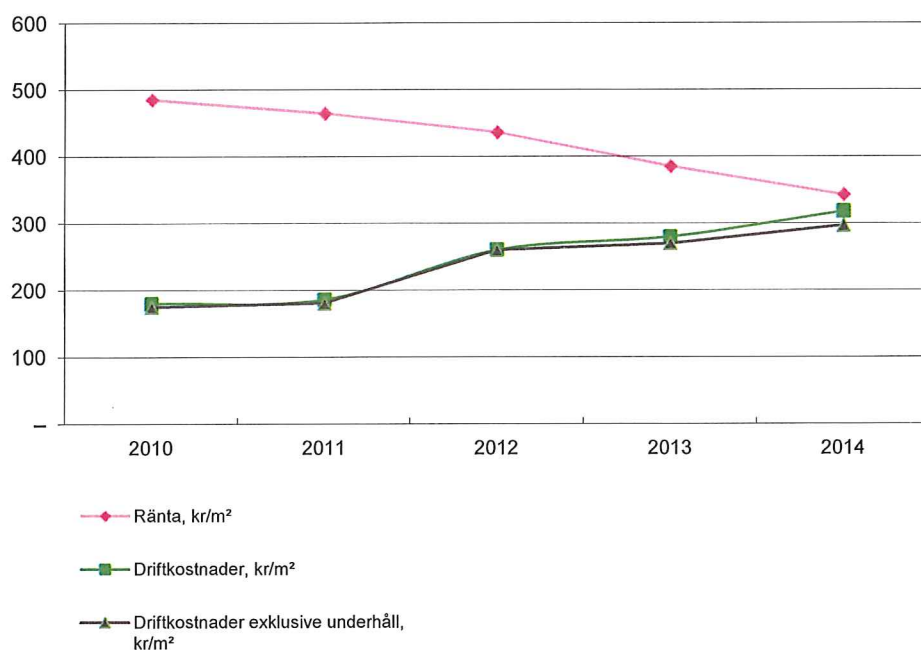
### Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).



# Flerårsöversikt

## Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 719	3 742	3 767	3 586	3 541
Årets resultat	- 885	72	41	171	106
Resultat före avskrivningar	374	276	242	358	275
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	194	95	57	219	137
Avsättning till underhållsfond kr/m²	42	43	43	33	33
Balansomslutning	163 473	164 760	165 502	165 763	165 986
Kassaflöde, indirekt metod	-157	-497			
Soliditet	68%	68%	68%	68%	68%
Likviditet	114%	119%	127%	146%	179%
Avgifts- och hyresbortfall	0,25%	0,29%	0,06%	–	0,14%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	678	678	678	678	678
Driftkostnader, kr/m²	318	280	260	186	180
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	297	270	260	181	175
Ränta, kr/m²	342	385	436	464	485
Underhållsfond, kr/m²	195	174	141	97	70
Lån, kr/m²	11 960	12 075	12 190	12 305	12 347

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

9

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	175 075
Årets resultat före fondförändring	-884 717
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-179 924
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>90 725</u>
Summa underskott	-798 842

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -798 842

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

7

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 288 159	3 284 516
Övriga rörelseintäkter	2	431 009	457 792
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 719 167</b>	<b>3 742 308</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 350 360	-1 187 142
Fastighetsadministration	4	- 458 578	- 600 444
Personalkostnader	5	- 96 932	- 66 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 258 301	- 203 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 164 171</b>	<b>-2 057 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>554 996</b>	<b>1 684 408</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	2 162	1 927
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	11 399	20 630
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 453 274	-1 634 568
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 439 713</b>	<b>-1 612 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 884 717</b>	<b>72 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 884 717</b>	<b>72 397</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	161 507 704	162 740 604
Inventarier, verktyg och installationer	11	141 952	140 103
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>161 649 656</b>	<b>162 880 707</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag		23 500	23 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 500</b>	<b>23 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 673 156</b>	<b>162 904 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	583	106
Övriga fordringar	13	207 145	134 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	178 485	150 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>386 213</b>	<b>285 431</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 000 000	900 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	413 315	670 730
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>413 315</b>	<b>670 730</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 799 528</b>	<b>1 856 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 472 684</b>	<b>164 760 368</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		111 500 000	111 500 000
Fond för yttre underhåll		826 095	736 896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>112 326 095</u>	<u>112 236 896</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		85 876	102 678
Årets resultat		- 884 717	72 397
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 798 841</u>	<u>175 075</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>111 527 254</b></u>	<u><b>112 411 971</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	50 369 750	50 782 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>50 369 750</u>	<u>50 782 750</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	413 000	488 000
Skulder till och förskott från medlemmar	20	31 033	29 000
Leverantörskulder		185 569	135 651
Skatteskulder		95 203	65 901
Övriga kortfristiga skulder	21	159 779	25 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	691 096	821 973
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 575 680</u>	<u>1 565 647</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>163 472 684</b></u>	<u><b>164 760 368</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		67 198 000	67 198 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>67 198 000</b></u>	<u><b>67 198 000</b></u>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga
<b>Summa ansvarförbindelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

4

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2127
Individuell el (IMD)	Linjär	15	2025
Inventarier	Linjär	5	2015-2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 799 804	2 799 804
Hyror, lokaler	180 837	178 753
Hyror, garage	315 600	315 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 8 083	- 9 641
	<u>3 288 159</u>	<u>3 284 516</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	7 140	7 140
Elavgifter	198 814	230 479
IT-avgifter	129 720	129 720
Ersättning intäktsbortfall garageuthyrning enl avtal	71 300	71 300
Övriga rörelseintäkter (bl.a. gästlägenhet)	7 898	16 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	997
Återvunna fordringar	15 413	-
Inkassointäkter	720	1 355
	<u>431 009</u>	<u>457 792</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	165 437	141 177
Underhåll	90 725	41 413
Fastighetsavgift och fastighetskatt	85 800	85 635
Försäkringspremier	27 873	26 544
Kabel- och digital-TV	136 680	-
Återbäring från Riksbyggen	- 5 400	- 5 800
Städning gemensamma utrymmen	29 266	12 353
Obligatoriska besiktningar	38 156	-
Snö- och halkbekämpning	27 672	47 850
Förbrukningsmateriel	20 998	35 367
Vatten	97 131	94 122
El	294 647	332 974
Uppvärmning	280 575	317 322
Sophantering och återvinning	60 802	58 185
	<u>1 350 360</u>	<u>1 187 142</u>

A

2014-12-31      2013-12-31

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	391 328	383 375
IT-kostnader	–	114 248
Juridiska kostnader	1 125	5 131
Arvode, yrkesrevisorer	9 188	8 276
Möteskostnader	10 668	–
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Kontorsmateriel	1 255	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	136	17 421
Medlems- och föreningsavgifter	1 974	1 974
Köpta tjänster	41 145	50 821
Bankkostnader	580	1 520
Övriga externa kostnader	279	17 677
	<u>458 578</u>	<u>600 444</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	68 600	45 500
Arvode till valberedningen	3 000	3 000
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning, förtroendevalda	750	–
Summa	<u>74 850</u>	<u>51 000</u>
Sociala kostnader	<u>22 082</u>	<u>15 493</u>
	<u>96 932</u>	<u>66 493</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 232 900	165 506
Maskiner och inventarier	16 178	10 728
Installationer	9 223	27 587
	<u>1 258 301</u>	<u>203 821</u>

**Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	<u>2 162</u>	<u>1 927</u>
	2 162	1 927

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	490	698
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	10 327	19 687
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	348	–
Övriga ränteintäkter	233	245
	<u>11 399</u>	<u>20 630</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	1 453 274	1 634 505
Övriga finansiella kostnader	–	63
	<u>1 453 274</u>	<u>1 634 568</u>

2014-12-31      2013-12-31

**Not 10 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		
	163 657 120	163 657 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 916 516	- 751 010
	<u>- 916 516</u>	<u>- 751 010</u>
Årets avskrivning byggnader		
	-1 232 900	- 165 506
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 149 416</u>	<u>- 916 516</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	161 507 704	162 740 604
Varav		
Byggnader	139 317 704	140 550 604
Mark	22 190 000	22 190 000
Taxeringsvärden		
bostäder	87 000 000	87 000 000
lokaler	5 720 000	5 720 000
Totalt taxeringsvärde	<u>92 720 000</u>	<u>92 720 000</u>
varav byggnader	66 000 000	66 000 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	70 231	70 231
Installationer	230 161	230 161
	<u>300 392</u>	<u>300 392</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier (dörrautomatik grind)	27 250	-
	<u>27 250</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden		
	327 642	300 392
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 40 800	- 30 072
Installationer	- 119 489	- 91 902
	<u>- 160 289</u>	<u>- 121 974</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 16 178	- 10 728
Installationer	- 9 223	- 27 587
	<u>- 25 401</u>	<u>- 38 315</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	- 185 690	- 160 289
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>141 952</u>	<u>140 103</u>

1

2014-12-31      2013-12-31

**Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	—	1 124
Kundfordringar	583	- 1 018
	583	106

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattefordringar	64 668	—
Skattekonto	43 909	43 676
Andra kortfristiga fordringar	98 568	91 080
	207 145	134 756

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	2 319	3 882
Förutbetalda försäkringspremier	29 269	27 873
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 194	34 162
Övriga förutbetalda driftkostnader	7 150	7 150
Upplupna intäkter individuell elmätning	81 693	77 502
Övrigt	23 860	—
	178 485	150 569

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 000 000	900 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	800 000	1,05	2015-01-04	
	90 dagar	200 000	0,75	2015-02-04	
					1 000 000      900 000

**Not 16 Kassa och bank**

Bankmedel	43 701	36 501
Förvaltningskonto i Swedbank	369 613	634 229
	413 315	670 730

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	111 500 000	736 896	102 678	72 397
Disposition enl årsstämmobeslut			72 397	- 72 397
Avsättning till underhållsfond		179 924	- 179 924	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 90 725	90 725	
Årets resultat				- 884 717
Vid årets slut	111 500 000	826 095	85 876	- 884 717

17

					2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut</b>						
Inteckningslån					50 782 750	51 270 750
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)					- 413 000	- 488 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut					50 369 750	50 782 750
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	1,59%	2017-09-28	19 720 750		413 000	19 307 750
SEB BOLÅN AB	2,70%	2015-10-28	20 300 000			20 300 000
SEB BOLÅN AB	1,07%	2015-03-17	11 250 000		75 000	11 175 000
			<b>51 270 750</b>		<b>488 000</b>	<b>50 782 750</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 413 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 413 000 kr årligen.

#### Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	413 000	488 000
	413 000	488 000

#### Not 20 Skulder till och förskott från medlemmar

Depositionsavgifter, taggar	31 033	29 000
	31 033	29 000

#### Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Skuld för moms	22 704	20 422
Aviserade lån	137 075	–
Övriga kortfristiga låneskulder	–	4 700
	159 779	25 122

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

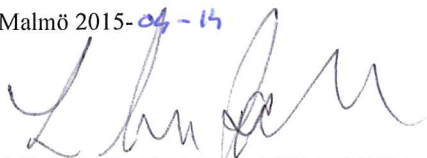
Upplupna löner och sociala avgifter	22 654	15 710
Upplupna räntekostnader	28 889	91 556
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	1 847
Upplupna elkostnader	30 355	29 461
Upplupna värmekostnader	50 529	43 805
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 000
Upplupna styrelsearvoden	69 600	47 500
Övriga upplupna kostnader	3 181	1 942
Övriga förutbetalda intäkter	213 900	285 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 488	293 952
	691 096	821 973



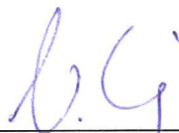
2014-12-31

2013-12-31

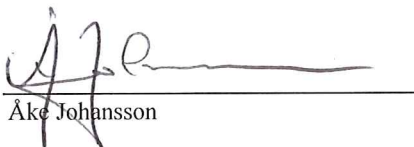
Malmö 2015-04-14



Lars-Arne Roth



Nicolai Kiersing



Åke Johansson



Christina Lindh

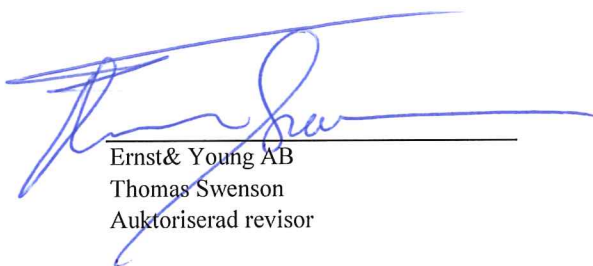


Ted Ovin



Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2015



Ernst & Young AB  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor



Anders Bergstrand  
Revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Mäster Johan för år 2014.

#### 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 december 2014 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 Brf Mäster Johan för år 2014.

#### 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16/4 2015

  
Thomas Swansson  
Auktoriserad revisor

  
Anders Bergstrand  
Förtroendevald revisor

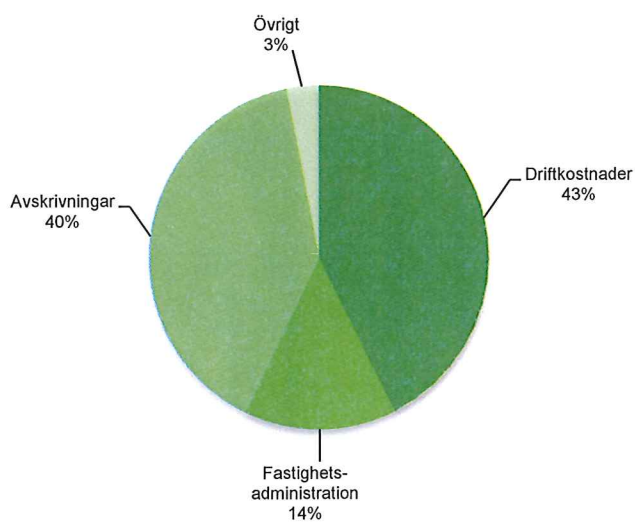
# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-884 717	72 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 258 301	203 821
	373 584	276 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373 584	276 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-100 782	-247 940
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	85 033	-37 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 835	-9 378
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-27 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 250	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-488 000	-488 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-488 000	-488 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-157 415	-497 378
Likvida medel vid årets början	1 570 730	2 068 108
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	1 413 315	1 570 730
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

# Nyckeltal

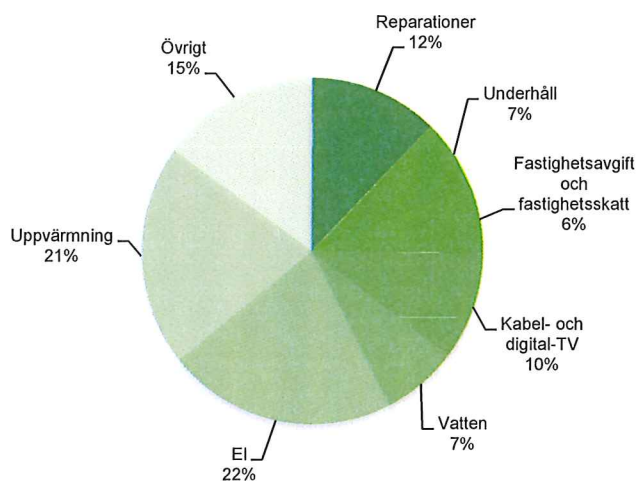
## Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 350 360	1 187 142
Fastighetsadministration	458 578	600 444
Personalkostnader	96 932	66 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 258 301	203 821
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 164 171</b>	<b>2 057 900</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	165 437	141 177
Underhåll	90 725	41 413
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	85 800	85 635
Försäkringspremier	27 873	26 544
Kabel- och digital-TV	136 680	0
Återbäring från Riksbyggen	- 5 400	- 5 800
Städning gemensamma utrymmen	29 266	12 353
Obligatoriska besiktningar	38 156	0
Snö- och halkbekämpning	27 672	47 850
Förbrukningsmateriel	20 998	35 367
Vatten	97 131	94 122
El	294 647	332 974
Uppvärmning	280 575	317 322
Sophantering och återvinning	60 802	58 185
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 350 360</b>	<b>1 187 142</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	<b>4130</b>	<b>4130</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	40	34
Underhåll	22	10
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	33	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	7	3
Obligatoriska besiktningar	9	0
Snö- och halkbekämpning	7	12
Förbrukningsmateriel	5	9
Vatten	24	23
El	71	81
Uppvärmning	68	77
Sophantering och återvinning	15	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>327</b>	<b>287</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 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 tillgodo-havanden. 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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 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](http://www.riksbyggen.se)