
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Mäster Johan i Malmö
Org nr: 769608-3737



Dagordning

- 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 till 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 förenings- stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Johan i
Malmö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 382% till 415%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 779 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 117 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Liljan 22 i Malmö kommun. På fastigheten finns 3 byggnader uppförda med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Gråbrödersgatan 4, Västergatan 6, Västergatan 10 samt Mäster Johansgatan 5 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	14	
4 rum och kök	15	
5 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	33	
Antal MC-platser	2	

Total tomtarea	1 798 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 130 m ²
Total bostadsarea	4 130 m ²
Lokaler hyresrätt	117 m ²
Garagelokaler	980 m ²
Total lokalarea	1 097 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 117 m²

Årets taxeringsvärde	143 766 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 552 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Firma Pelote (Daniel Eriksson), Butik		54
Monika Vairaktaridou, Frisör		63

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,18 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen med bostadsrätt på Västergatan 8 (Liljan 2). Gemensamhetsanläggningen avser lekplats, kommunikationsyta, cykelställ, belysning och markytiskt. Föreningens del är 90%.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 105 tkr och planerat underhåll för 193 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan kommande 10 år visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 334 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 81 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 334 tkr (81 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2013	
OVK och kanalrensning	2014	
Entrépartier, plåtdetaljer och mindre fasadarbete	2014	
Huskropp utvändigt (mindre fasadarbete)	2015	
Installationer	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Målningsarbete och underhåll grind	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser	192 781

Planerat underhåll

	Kommentar
Trapphus m.m.	enligt underhållsplan

✓

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Lindh	Ordförande	2020
Peter Törnqvist	Vice ordförande	2021
Åke Johansson	Sekreterare	2020
David Ericsson	Ledamot	2020
Ole Hagelin	Ledamot	2021
Eva Nyquist	Ledamot	2021
Danche Blagojevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Sigvant	Suppleant	2020
Lars-Arne Roth	Suppleant	2020
Louise Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor
Martin Axtelius	Godkänd Revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Nihlberg	
Gunilla Hansson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den sänktes med 12,5%.

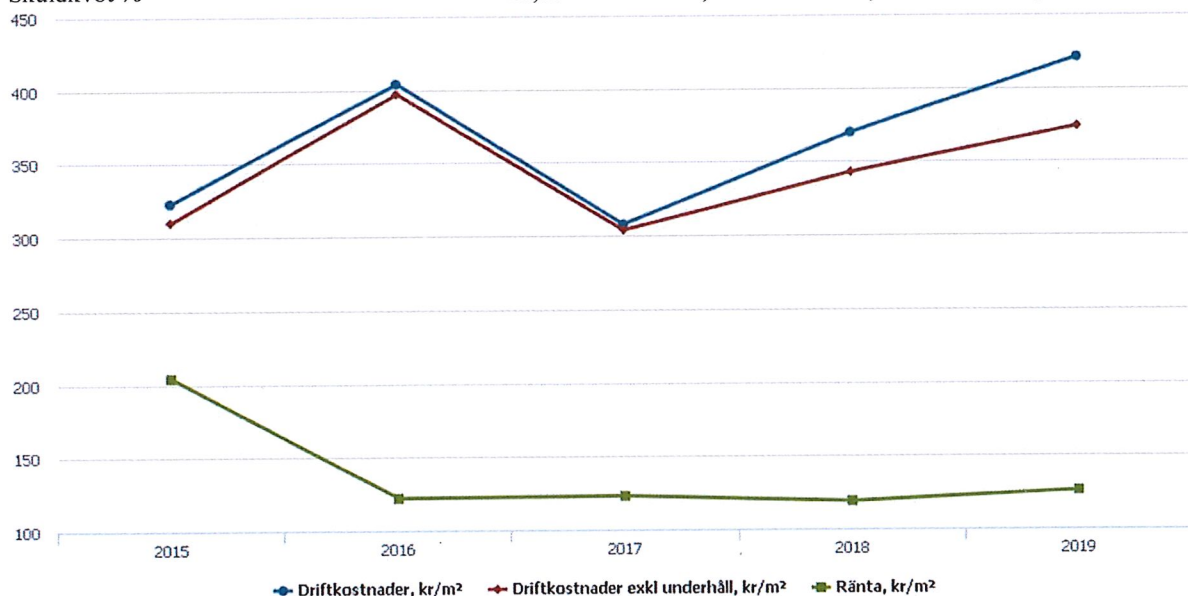
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 7,5 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 593 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 187	3 541	3 500	3 494	3 295
Resultat efter finansiella poster	-476	-147	83	-316	-312
Årets resultat	-476	-147	83	-316	-312
Resultat exklusive avskrivningar	779	1 101	1 331	940	946
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	445	767	936	710	765
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	81	81	95	54	43
Balansomslutning	159 623	160 511	161 155	161 973	162 468
Kassaflöde, indirekt metod	283	692	296	744	444
Soliditet %	69	69	69	68	68
Likviditet %	415	382	263	244	205
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	593	678	678	678	678
Driftkostnader, kr/m ²	421	370	308	404	323
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	343	304	397	310
Ränta, kr/m ²	126	119	123	122	204
Underhållsfond, kr/m ²	458	424	361	272	225
Lån, kr/ m ²	9 311	9 388	9 464	9 614	9 655
Skuldkvot %	13,07	13,07	13,07	13,50	13,50



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 500 000	0	0	1 751 803	-2 269 091	-146 934
Disposition enl. årsstämmobeslut					-146 934	146 934
Reservering underhållsfond				334 000	-334 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-192 781	192 781	
Årets resultat						-476 126
Vid årets slut	111 500 000	0	0	1 893 022	-2 557 244	-476 126

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 416 025
Årets resultat	-476 126
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-334 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	192 781
Summa	-3 033 370

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 033 370

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 186 620	3 541 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 361	212 578
Summa rörelseintäkter		3 330 981	3 753 674
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 737 918	-1 528 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 720	-554 690
Personalkostnader	Not 6	-89 055	-88 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 364	-1 247 573
Summa rörelsekostnader		-3 296 056	-3 418 774
Rörelseresultat		34 924	334 900
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 256	2 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 992	7 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-520 299	-491 137
Summa finansiella poster		-511 051	-481 834
Resultat efter finansiella poster		-476 127	-146 934
Årets resultat		-476 127	-146 934

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	155 418 713	156 576 104
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	55 334	64 557
Summa materiella anläggningstillgångar		155 474 047	156 640 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	23 500	23 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 500	23 500
Summa anläggningstillgångar		155 497 547	156 664 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	31 734	42 392
Övriga fordringar	Not 15	63 876	63 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	156 818	150 366
Summa kortfristiga fordringar		252 428	256 634
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 873 477	3 590 476
Summa kassa och bank		3 873 477	3 590 476
Summa omsättningstillgångar		4 125 905	3 847 110
Summa tillgångar		159 623 452	160 511 271

7

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	111 500 000	111 500 000	
Fond för yttre underhåll	1 893 022	1 751 803	
Summa bundet eget kapital	113 393 022	113 251 803	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 557 244	-2 269 091	
Årets resultat	-476 126	-146 934	
Summa fritt eget kapital	-3 033 370	-2 416 025	
Summa eget kapital	110 359 652	110 835 778	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	48 269 500	48 669 500
Summa långfristiga skulder		48 269 500	48 669 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	400 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 19	54 052	160 681
Skatteskulder	Not 20	32 050	14 015
Övriga skulder	Not 21	45 888	37 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	462 310	393 331
Summa kortfristiga skulder		994 300	1 005 992
Summa eget kapital och skulder		159 623 452	160 511 271

A

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-476 127	-146 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 255 364	1 247 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 237	1 100 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 206	88 621
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-11 692	-96 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	771 751	1 092 316
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark El laddstolpar	-88 750	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 750	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	283 001	692 316
Likvidamedel vid årets början	3 590 475	2 898 159
Likvidamedel vid årets slut	3 873 477	3 590 475

2

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Individuell EI (IMD)	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 449 884	2 799 804
Hyror, lokaler	197 035	189 610
Hyror, garage	319 226	314 233
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-765	-9 765
Rabatter	-23 570	0
Bränsleavgifter, bostäder	5 210	7 136
Elavgifter	213 964	214 442
Debiterad fastighetsskatt-	25 636	25 636
Summa nettoomsättning	3 186 620	3 541 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 480	132 480
Övriga ersättningar	27 041	12 763
Fakturerade kostnader	800	2 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Erhållna bidrag	0	22 500
Övriga rörelseintäkter	-15 958	42 811
Summa övriga rörelseintäkter	144 361	212 578

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-192 781	-113 268
Reparationer	-104 739	-200 189
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 379	-100 474
Försäkringspremier	-47 591	-41 470
Kabel- och digital-TV	-144 363	-135 987
Återbäring från Riksbyggen	5 900	6 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 748
Serviceavtal	-74 705	-25 771
Obligatoriska besiktningar	-4 905	-55 353
Snö- och halkbekämpning	-3 515	-26 929
Förbrukningsinventarier	-17 332	-10 050
Vatten	-94 254	-90 706
Fastighetsel	-274 173	-305 222
Uppvärmning	-312 140	-321 650
Sophantering och återvinning	-60 067	-84 276
Förvaltningsarvode drift	-300 875	-17 516
Summa driftkostnader	-1 737 918	-1 528 484

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 933	-451 555
Arvode, yrkesrevisorer	-10 042	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-10 564	-22 781
Kreditupplysningar	-2 242	-1 349
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 906	-7 711
Kontorsmateriel	-1 666	-1 389
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-412	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 974	-1 974
Konsultarvoden	-86 457	-55 487
Bankkostnader	-2 290	-2 245
Advokat och rättegångskostnader	-10 234	0
Summa övriga externa kostnader	-213 720	-554 690

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-24 850	-64 550
Sammanträdesarvoden	-50 400	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	-6 500
Sociala kostnader	-15 805	-16 977
Summa personalkostnader	-89 055	-88 027

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 232 829	-1 232 900
Avskrivning Markinventarier	-13 313	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 450
Avskrivning Installationer	-9 223	-9 223
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 255 364	-1 247 573

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 256	2 256
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 256	2 256

9

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 927	7 002
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 992	7 047

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-520 299	-491 137
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-520 299	-491 137

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	141 467 120	141 467 120
Mark	22 190 000	22 190 000
	163 657 120	163 657 120
Årets anskaffningar		
Markinventarier	88 750	0
	88 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 745 870	163 657 120

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 081 016	-5 848 116
	-7 081 016	-5 848 116

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 232 829	-1 232 900
Årets avskrivning markinventarier	-13 313	0
	-1 246 142	-1 232 900

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 327 363	-7 081 016
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	155 418 713	156 576 104
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	133 153 275	134 386 104
Mark	22 190 000	22 190 000
Markinventarier	75 438	0

Taxeringsvärden

Bostäder	139 000 000	113 000 000
Lokaler	4 766 000	4 552 000

A

Totalt taxeringsvärde	143 766 000	117 552 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 536 000</i>	<i>75 742 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 230 000</i>	<i>41 810 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 481	97 481
Installationer	230 161	230 161
	327 642	327 642
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	327 642	327 642
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-97 481	-92 031
Installationer	-165 604	-156 381
	-263 085	-248 412
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-5 450
Installationer	-9 223	-9 223
	-9 223	-14 673
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 481	-97 481
Installationer	-174 827	-165 604
	-272 308	-263 085
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 334	64 557
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	55 334	64 557

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 500	23 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	23 500	23 500

9

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 109	42 392
Kundfordringar	10 625	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	31 734	42 392

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	63 876	63 876
Summa övriga fordringar	63 876	63 876

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 782	47 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 170	22 806
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 866	79 969
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 818	150 366

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 109 360	2 091 643
Transaktionskonto	1 764 117	1 498 833
Summa kassa och bank	3 873 477	3 590 476

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	48 669 500	49 069 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	48 269 500	48 669 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	0,72%	2020-11-02	11 175 000,00	0,00	0,00	11 175 000,00
DANSKE BANK	0,95%	2021-11-01	20 300 000,00	0,00	0,00	20 300 000,00
DANSKE BANK	1,42%	2022-09-30	17 594 500,00	0,00	400 000,00	17 194 500,00
Summa			49 069 500,00	0,00	400 000,00	48 669 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under år 2020. Styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under år 2020.

9

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	54 052	160 681
Summa leverantörsskulder	54 052	160 681

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	32 050	14 015
Summa skatteskulder	32 050	14 015

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	26 990	25 000
Skuld för moms	18 118	10 507
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 680
Clearing	779	779
Summa övriga skulder	45 888	37 966

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 340	23 486
Upplupna räntekostnader	45 552	51 495
Upplupna elkostnader	-34 574	31 146
Upplupna värmekostnader	50 461	0
Upplupna revisionsarvoden	10 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	71 100	72 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-921	-921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 424	921
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 429	201 954
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	462 310	393 331

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	67 198 000	67 198 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

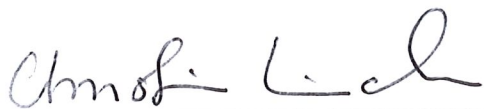
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

9

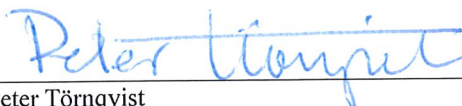
Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-04-27

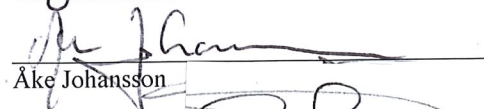
Ort och datum



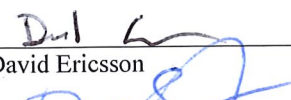
Christina Lindh



Peter Törnqvist



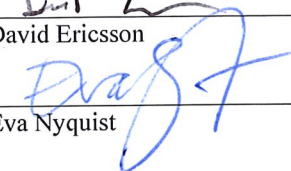
Åke Johansson



David Ericsson



Ole Hagelin



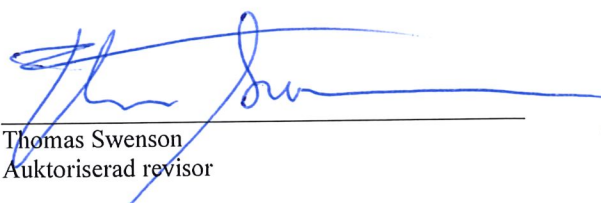
Eva Nyquist



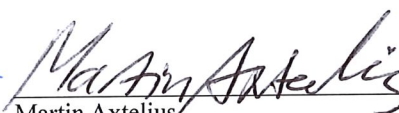
Danche Blagojevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/4 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Martin Axtelius
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Mäster Johan i Malmö för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtröendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Mäster Johan i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

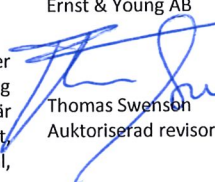
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/3 2020

Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Martin Axelius
Förtroendevald revisor

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

