

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mäster Johan i Malmö
Org. nr: 769608–3737

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning

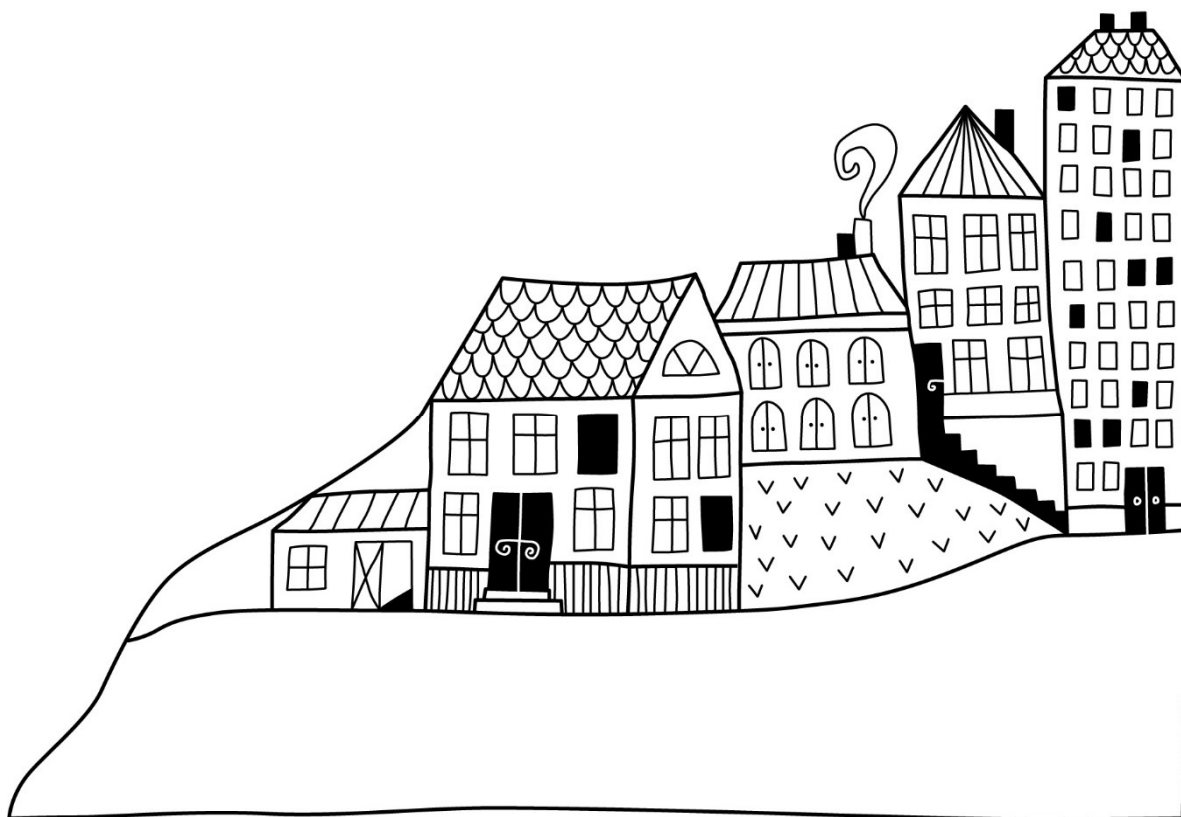
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mäster Johan i
Malmö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

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 14% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 420% till 585%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 272 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 165 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	
Summa	47	

Dessutom tillkommer

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

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	143 766 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,27 % 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 markytsskikt. 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 178 tkr och planerat underhåll för 278 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 389 tkr (94 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
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
Garage och p-platser	2019
OVK och kanalrensning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (<i>fasadmålning</i>)	277 987

Planerat underhåll

Planerat underhåll	Kommentar
enligt underhållsplan	Byte av DUC samt OVK-besiktning ligger i närtid



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	2022
David Ericsson	Vice ordförande	2022
Håkan Sigvant	Ledamot	2022
Eva Nyquist	Ledamot	2023
Ole Hagelin	Ledamot	2023
Danche Blagojevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Aru	Suppleant	2021
Eva Sandberg	Suppleant	2021
Louise Nilsson	Riksbyggen suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Malin Nihlberg	sammankallande
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 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

“Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 och sänktes med 10% då föreningen visat på stora likviditetsöverskott och kassalikviditeten ökat med 2,5 MSEK de föregående 5 åren.

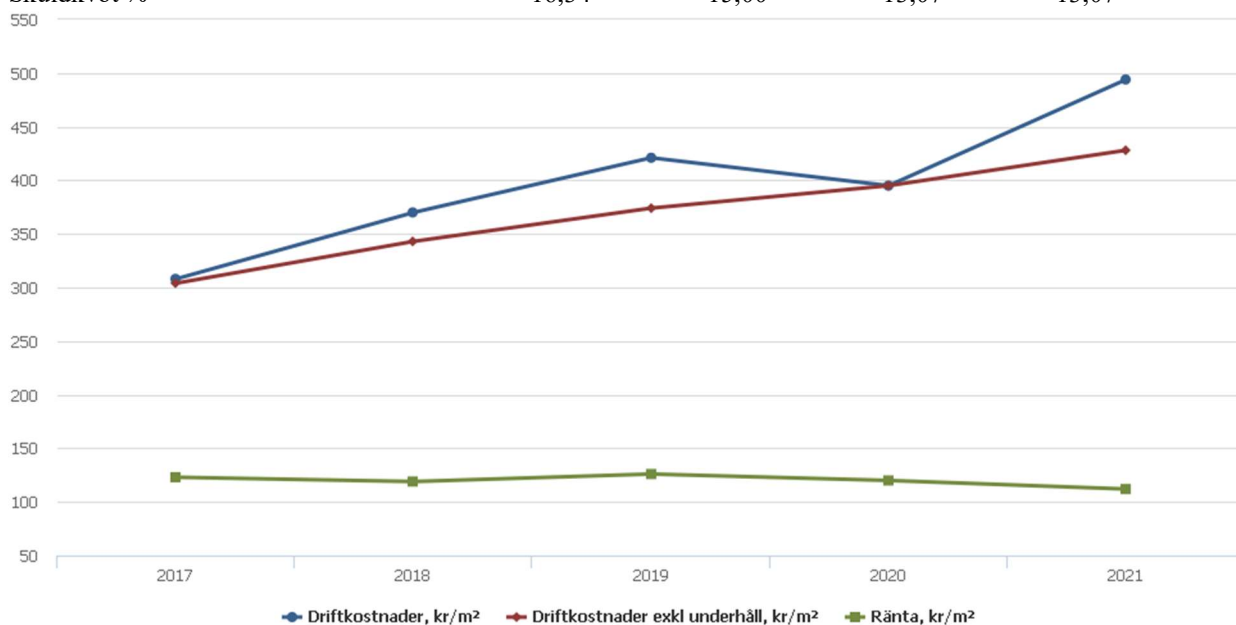
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift fr.o.m. 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 494 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 770	2 992	3 187	3 541	3 500
Resultat efter finansiella poster	-1 107	-518	-476	-147	83
Årets resultat	-1 107	-518	-476	-147	83
Resultat exkl. avskrivningar	165	742	779	1 101	1 331
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-224	408	445	767	936
Balansomslutning	199 336	200 838	159 623	160 511	161 155
Kassaflöde, indirekt metod	-522	490	283	692	296
Soliditet %	76	76	69	69	69
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	24	14	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	585	420	415	382	263
Driftkostnader, kr/m ²	494	395	421	370	308
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	428	395	374	343	304
Ränta, kr/m ²	112	120	126	119	123
Lån, kr/m ² (boyta 5227m ²)	9 235	9 311	9 464	9 614	9 655
Skuldkvot %	16,34	15,00	13,07	13,07	13,07



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: Eget kapital 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	42 040 000	2 227 022	-3 367 370	-517 534
Disposition enl. årsstämmobeslut					-517 534	517 534
Reservering underhållsfond				389 000	-389 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-277 987	277 987	
Årets resultat						-1 107 445
Vid årets slut	111 500 000	0	42 040 000	2 338 035	-3 995 917	-1 107 445

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 884 904
Årets resultat	-1 107 445
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-389 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	277 987
Summa	-5 103 362

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -5 103 362

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 770 008	2 991 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 765	225 029
Summa rörelseintäkter		2 928 773	3 216 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 096 715	-1 678 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 537	-193 809
Personalkostnader	Not 6	-84 044	-96 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 272 257	-1 259 802
Summa rörelsekostnader		-3 570 553	-3 228 930
Rörelseresultat		-641 780	-12 216
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 256	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 094	6 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-477 015	-511 522
Summa finansiella poster		-465 665	-505 318
Resultat efter finansiella poster		-1 107 445	-517 534
Årets resultat		-1 107 445	-517 534



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	194 957 555	196 208 134
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	304 661	46 112
Summa materiella anläggningstillgångar		195 262 216	196 254 245
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		195 285 716	196 277 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 702	-16 969
Övriga fordringar	Not 14	33 814	49 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	168 411	163 445
Summa kortfristiga fordringar		208 927	196 337
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 841 836	4 363 806
Summa kassa och bank		3 841 836	4 363 806
Summa omsättningstillgångar		4 050 764	4 560 143
Summa tillgångar		199 336 480	200 837 888



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	111 500 000	111 500 000	
Uppskrivningsfond	42 040 000	42 040 000	
Fond för yttre underhåll	2 338 036	2 227 022	
Summa bundet eget kapital	155 878 036	155 767 022	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 995 917	-3 367 370	
Årets resultat	-1 107 445	-517 534	
Summa fritt eget kapital	-5 103 363	-3 884 904	
Summa eget kapital	150 774 673	151 882 118	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 475 000	16 394 500
Summa långfristiga skulder		31 475 000	16 394 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 394 500	31 875 000
Leverantörsskulder	Not 18	211 704	50 318
Skatteskulder	Not 19	0	15 744
Övriga skulder	Not 20	2 650	41 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	477 953	579 136
Summa kortfristiga skulder		17 086 807	32 561 269
Summa eget kapital och skulder		199 336 480	200 837 888



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 107 445	-517 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 272 257	1 259 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	164 811	742 268
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-12 591	56 091
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	6 038	91 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 258	890 329
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-280 228	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-280 228	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	-400 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-521 970	490 329
Likvidamedel vid årets början	4 363 806	3 873 477
Likvidamedel vid årets slut	3 841 836	4 363 806
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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 El (IMD)	Linjär	15
Installation	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 039 493	2 266 116
Hyror, lokaler	228 948	222 279
Hyror, garage	325 658	325 413
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-779
Rabatter	-40 481	-24 842
Elavgifter	197 322	201 398
Debiterad fastighetsskatt-	19 068	2 101
Summa nettoomsättning	2 770 008	2 991 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 480	132 480
Övriga ersättningar	11 863	22 055
Fakturerade kostnader	0	2 206
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Erhållna statliga bidrag	14 134	9 298
Övriga rörelseintäkter	289	58 986
Summa övriga rörelseintäkter	158 765	225 029

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-277 987	0
Reparationer	-177 967	-85 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 233	-114 823
Försäkringspremier	-55 855	-48 782
Kabel- och digital-TV	-138 761	-142 316
Återbäring från Riksbyggen	900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 600	0
Serviceavtal	-81 263	-86 525
Obligatoriska besiktningar	-105 312	-96 977
Snö- och halkbekämpning	-5 102	0
Förbrukningsinventarier	-3 039	-8 514
Vatten	-110 316	-117 565
Fastighetsel	-329 407	-339 042
Uppvärmning	-359 324	-297 824
Sophantering och återvinning	-83 999	-74 214
Förvaltningsarvode drift	-247 452	-266 787
Summa driftskostnader	-2 096 715	-1 678 632



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-72 142	-70 138
Lokalkostnader	0	-4 977
IT-kostnader	-692	-555
Arvode, yrkesrevisorer	-10 975	-10 453
Övriga förvaltningskostnader	-2 078	-64 659
Kreditupplysningar	-2 775	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 659	-17 669
Kontorsmateriel	-1 588	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-11 320	-21 049
Medlems- och föreningsavgifter	-1 974	-1 974
Bankkostnader	-2 335	-2 335
Summa övriga externa kostnader	-117 537	-193 809

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-22 450	-21 850
Sammanträdesarvoden	-43 200	-54 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-13 894	-16 338
Summa personalkostnader	-84 044	-96 688

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 232 829	-1 232 829
Avskrivning Markinventarier	-17 750	-17 750
Avskrivning Installationer	-21 678	-9 223
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 272 257	-1 259 802

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (<i>Riksbyggen andelsutdelning 2020</i>)	2 256	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 256	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 091	6 203
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 094	6 203



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-477 015	-511 522
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-477 015	-511 522

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	141 467 120	141 467 120
Mark	22 190 000	22 190 000
Markinventarier	88 750	88 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 745 870	163 745 870

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 546 674	-8 313 845
Markinventarier	-31 063	-13 313
	-9 577 737	-8 327 158

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 232 829	-1 232 829
Årets avskrivning markinventarier	-17 750	-17 750
	-1 250 579	-1 250 579

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 828 316** **-9 577 737****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning	42 040 000	42 040 000
	42 040 000	42 040 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**194 957 555** **196 208 133****Varav**

Byggnader	130 687 617	131 920 445
Mark	64 230 000	64 230 000
Markinventarier	39 938	57 688

Taxeringsvärden

Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	4 766 000	4 766 000

Totalt taxeringsvärde**143 766 000** **143 766 000***varav byggnader*

79 536 000 79 536 000

varav mark

64 230 000 64 230 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 481	97 481
Installationer	230 161	230 161
	327 642	327 642
Årets anskaffningar		
Installationer	280 228	0
	280 228	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	607 870	327 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-97 481	-97 481
Installationer	-184 050	-174 827
	-281 531	-272 308
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-21 678	-9 223
	-21 678	-9 223
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 481	-97 481
Installationer	-205 728	-184 050
	-303 209	-281 531
Restvärde enligt plan vid årets slut	304 661	46 111
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	304 661	46 111

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 500	23 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 500	23 500

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	4 940	0
Skattekonto	28 874	49 861
Summa övriga fordringar	33 814	49 861



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 642	55 855
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 793	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 170	22 912
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 806	84 677
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 411	163 445

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	3 160 180	3 144 539
Transaktionskonto	681 657	1 219 267
Summa kassa och bank	3 841 836	4 363 806

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	47 869 500	48 269 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut*	-16 394 500	-31 475 000
*Varav som ska amorteras nästa år	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 475 000	16 394 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
DANSKE BANK	1,42%	2021-11-01	20 300 000	-20 300 000	0	0
DANSKE BANK	1,42%	2022-09-30	16 794 500	0	400 000	16 394 500
DANSKE BANK	0,55%	2023-10-31	0	20 300 000	0	20 300 000
DANSKE BANK	1,42%	2023-12-28	11 175 000	-11 175 000	0	0
DANSKE BANK	0,65%	2024-10-31	0	11 175 000	0	11 175 000
Summa			48 269 500	0	400 000	47 869 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 16 394 500 kr villkorsändras varav 400 000 kr ska amorteras nästa år, varför skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 475 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum



Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	190 734	50 318
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 970	0
Summa leverantörsskulder	211 704	50 318

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	0	15 744
Summa skatteskulder	0	15 744

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	28 990	25 990
Skuld för moms	-26 340	14 301
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Clearing	0	779
Summa övriga skulder	2 650	41 071

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 434	22 293
Upplupna räntekostnader	1 159	31 606
Upplupna elkostnader	41 072	34 063
Upplupna värmekostnader	61 598	53 622
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 500
Upplupna styrelsearvoden	71 400	70 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-922
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 476	119 487
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 315	237 537
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477 953	579 136

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christina Lindh

David Ericsson

Håkan Sigvant

Eva Nyquist

Ole Hagelin

Danche Blagojevic

Min revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557469000923

Dokument

Årsredovisning 2021_ver6
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2022-05-10 16:38:07 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB1)
Färdigställt 2022-05-12 15:45:33 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB1)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerande parter

Christina Lindg (CL)
Brf Mäster Johan
christina.lindh@mau.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA MARIANNE LINDH"
Signerade 2022-05-11 12:53:21 CEST (+0200)

David Ericsson (DE)
Brf Mäster Johan
den@beijerref.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Olof Ericsson"
Signerade 2022-05-12 10:05:08 CEST (+0200)

Håkan Sigvant (HS)
Brf Mäster Johan
hakan@sigvant.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN SIGVANT"
Signerade 2022-05-10 17:38:10 CEST (+0200)

Eva Nyquist (EN)
Brf Mäster Johan
eva@nyquistmoran.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA NYQUIST"
Signerade 2022-05-10 16:55:28 CEST (+0200)

Ole hagelin (Oh)
Brf Mäster Johan

Danche Blagojevic (DB2)
Brf Mäster Johan



Verifikat

Transaktion 09222115557469000923

Personnummer 194607239599
oh@josty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ole Hagelin"
Signerade 2022-05-11 10:43:13 CEST (+0200)

danche.blagojevic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANCHE BLAGOJEVIC"
Signerade 2022-05-11 09:32:14 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
EY
Tanja.Jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2022-05-12 15:45:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Mäster Johan i Malmö för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 det datum som framgår av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557469001189

Dokument

21 Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-05-10 16:41:29 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)

Färdigställt 2022-05-12 15:46:23 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerande parter

Tanja Jörgensen (TJ)

EY

Tanja.Jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2022-05-12 15:46:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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

