

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Johan i  
Malmö får härmed uprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 24% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 585% till 580%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 72 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 117 m<sup>2</sup>, 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
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
<b>Summa</b>	<b>47</b>

## Dessutom tillkommer

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

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 117 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	166 524 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	143 766 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokallhyror utgör ca 8,55 % 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 markyttskikt. 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 163 tkr och planerat underhåll för 142 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 389 tkr (94 kr/m<sup>2</sup>). 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	
Garage och p-platser	2019	
OVK och kanalrensning	2020	
Fasadmålning	2021	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (el/kamera)	142 478

### Planerat underhåll

Planerat underhåll	Kommentar
enligt underhållsplan	



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christina Lindh	Ordförande	2024
Håkan Sigvant	Sekreterare	2024
David Ericsson	Vice ordförande	avgått
Eva Nyquist	Ledamot	2023
Ole Hagelin	Ledamot	2023
Danche Blagojevic	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gunilla Hansson	Suppleant	2023
Mikael Aru	Suppleant	2023
Niclas Kalmsjö	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	
Kenneth Stix	Förtroendevald revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Georgia Christodoulou Kiersing	
Malin Nihlberg (sammankallande)	

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 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 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. År 2022 oförendrad årsavgift

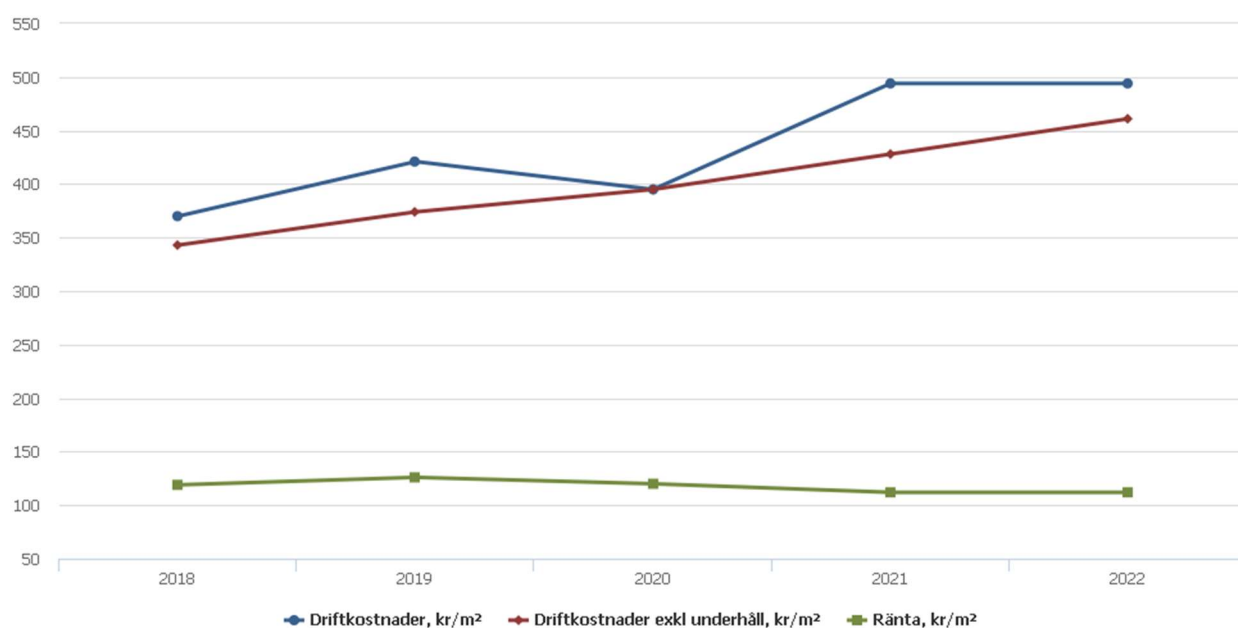
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 494 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 757	2 770	2 992	3 187	3 541
Resultat efter finansiella poster	-1 207	-1 107	-518	-476	-147
Årets resultat	-1 207	-1 107	-518	-476	-147
Resultat exkl. avskrivningar	72	165	742	779	1 101
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-317	-224	408	445	767
Balansomslutning	197 669	199 336	200 838	159 623	160 511
Kassaflöde, indirekt metod	-304	-522	490	283	692
Soliditet %	76	76	76	69	69
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	24	14	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	580	585	420	415	382
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	494	494	395	421	370
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	461	428	395	374	343
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	112	112	120	126	119
Lån, kr/m <sup>2</sup> (boyta 5227 m <sup>2</sup> )	9 082	9 235	9 311	9 464	9 655



**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	2 338 036	-3 995 917	-1 107 445
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 107 445	1 107 445
Reservering underhållsfond				389 000	-389 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-142 478	142 478	
Årets resultat						-1 206 693
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 500 000</b>	<b>0</b>	<b>42 040 000</b>	<b>2 584 558</b>	<b>-5 349 884</b>	<b>-1 206 693</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 103 363
Årets resultat	-1 206 693
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-389 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	142 478
<b>Summa</b>	<b>-6 556 578</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 556 578**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 756 983	2 770 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 991	158 765
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 894 974</b>	<b>2 928 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 098 467	-2 096 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 026	-117 537
Personalkostnader	Not 6	-151 211	-84 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 278 484	-1 272 257
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 650 188</b>	<b>-3 570 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-755 214</b>	<b>-641 780</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 256	2 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 409	9 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-477 144	-477 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-451 480</b>	<b>-465 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 206 693</b>	<b>-1 107 445</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 206 693</b>	<b>-1 107 445</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	193 706 976	194 957 555
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	276 756	304 661
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 983 732</b>	<b>195 262 216</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	23 500	23 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 500</b>	<b>23 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>194 007 232</b>	<b>195 285 716</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 702	6 702
Övriga fordringar	Not 14	28 914	33 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	87 833	168 411
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 449</b>	<b>208 927</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 538 145	3 841 836
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 538 145</b>	<b>3 841 836</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 661 594</b>	<b>4 050 764</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>197 668 826</b>	<b>199 336 480</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	111 500 000	111 500 000	
Uppskrivningsfond	42 040 000	42 040 000	
Fond för yttre underhåll	2 584 558	2 338 036	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>156 124 558</b>	<b>155 878 036</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 349 885	-3 995 917	
Årets resultat	-1 206 693	-1 107 445	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 556 578</b>	<b>-5 103 363</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>149 567 980</b>	<b>150 774 673</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 169 500	31 475 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 169 500</b>	<b>31 475 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 300 000	16 394 500
Leverantörsskulder	Not 18	81 169	211 704
Skatteskulder	Not 19	5 460	0
Övriga skulder	Not 20	8 248	2 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	536 469	477 953
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 931 346</b>	<b>17 086 807</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>197 668 826</b>	<b>199 336 480</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 206 693	-1 107 445
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 278 484	1 272 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>71 791</b>	<b>164 811</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	85 478	-12 591
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-60 961	6 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>96 309</b>	<b>158 258</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-280 228
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-280 228</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-400 000	-400 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-303 691</b>	<b>-521 970</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 841 836</b>	<b>4 363 806</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 538 145</b>	<b>3 841 836</b>

# 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
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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 039 496	2 039 493
Hyror, lokaler	235 818	228 948
Hyror, garage	331 284	325 658
Rabatter	0	-40 481
Elavgifter	131 317	197 322
Debiterad fastighetsskatt-	19 068	19 068
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 756 983</b>	<b>2 770 008</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	132 480	132 480
Övriga ersättningar	5 282	11 863
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-1
Erhållna statliga bidrag	0	14 134
Övriga rörelseintäkter	240	289
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>137 991</b>	<b>158 765</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-142 478	-277 987
Reparationer	-162 641	-177 967
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 633	-116 233
Försäkringspremier	-57 642	-55 855
Kabel- och digital-TV	-138 914	-138 761
Återbäring från Riksbyggen	1 000	900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 600
Serviceavtal	-87 073	-81 263
Obligatoriska besiktningar	-4 664	-105 312
Snö- och halkbekämpning	-2 489	-5 102
Förbrukningsinventarier	-109 446	-3 039
Vatten	-121 054	-110 316
Fastighetsel	-467 227	-329 407
Uppvärmning	-359 858	-359 324
Sophantering och återvinning	-80 911	-83 999
Förvaltningsarvode drift	-238 437	-247 452
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 098 467</b>	<b>-2 096 715</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-75 174	-72 142
IT-kostnader	-841	-692
Arvode, yrkesrevisorer	-30 654	-10 975
Övriga förvaltningskostnader	-7 567	-2 078
Kreditupplysningar	0	-2 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 140	-11 659
Kontorsmateriel	0	-1 588
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-11 320
Medlems- och föreningsavgifter	-1 974	-1 974
Bankkostnader	-2 677	-2 335
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-122 026</b>	<b>-117 537</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-77 850	-22 450
Sammanträdesarvoden	-43 600	-43 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 500
Sociala kostnader	-27 761	-13 894
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-151 211</b>	<b>-84 044</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 232 829	-1 232 829
Avskrivning Markinventarier	-17 750	-17 750
Avskrivning Installationer	-27 905	-21 678
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 278 484</b>	<b>-1 272 257</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (Riksbyggen andelsutdelning 2022)	2 256	2 256
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 256</b>	<b>2 256</b>





**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 348	9 091
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	3
Övriga ränteintäkter	40	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 409</b>	<b>9 094</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-476 605	-477 015
Övriga räntekostnader	-540	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-477 144</b>	<b>-477 015</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	141 467 120	141 467 120
Mark	22 190 000	22 190 000
Markinventarier	88 750	88 750
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>163 745 870</b>	<b>163 745 870</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-10 779 503	-9 546 674
	<b>-10 779 503</b>	<b>-9 546 674</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 232 829	-1 232 829
Årets avskrivning markinventarier	-17 750	-17 750
	<b>-1 250 579</b>	<b>-1 250 579</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-12 030 082      -10 797 253****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning	42 040 000	42 040 000
	<b>42 040 000</b>	<b>42 040 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****193 706 976      194 957 555****Varav**

Byggnader	129 454 788	130 687 617
Mark	64 230 000	64 230 000
Markinventarier	22 188	39 938

## Taxeringsvärden

Bostäder	161 000 000	139 000 000
Lokaler	5 524 000	4 766 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>166 524 000</b>	<b>143 766 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>97 594 000</i>	<i>79 536 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 930 000</i>	<i>64 230 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	97 481	97 481
Installationer	510 389	230 161
	<b>607 870</b>	<b>327 642</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	280 228
	<b>0</b>	<b>280 228</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>607 870</b>	<b>607 870</b>

## Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Maskiner och inventarier	-97 481	-97 481
Installationer	-205 728	-184 050
	<b>-303 209</b>	<b>-281 531</b>

## Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-27 905	-21 678
	<b>-27 905</b>	<b>-21 678</b>

## Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-97 481	-97 481
Installationer	-233 633	-205 728

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-331 114</b>	<b>-303 209</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>276 756</b>	<b>304 661</b>

## Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	276 756	304 661

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 500	23 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>23 500</b>	<b>23 500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	4 940
Skattekonto	28 914	28 874
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>28 914</b>	<b>33 814</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 558	57 642
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	18 793
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 275	23 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	68 806
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>87 833</b>	<b>168 411</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 180 464	3 160 180
Transaktionskonto	357 681	681 657
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 538 145</b>	<b>3 841 836</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	47 469 500	47 869 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 300 000	-16 394 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 169 500</b>	<b>31 475 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
DANSKE BANK	4,09%	2022-09-30	16 394 500	-16 094 500	300 000	0
DANSKE BANK	4,09%	2025-09-30	0	16 094 500	100 000	15 994 500
DANSKE BANK	0,55%	2023-10-31	20 300 000	0	0	20 300 000
DANSKE BANK	0,65%	2024-10-31	11 175 000	0	0	11 175 000
<b>Summa</b>			<b>47 869 500</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>	<b>47 469 500</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 20 300 000 kr villkorsändras varav 400 000 kr ska amorteras nästa år, varför skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 27 169 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2023 (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**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	61 389	190 734
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 780	20 970
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>81 169</b>	<b>211 704</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	5 460	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 460</b>	<b>0</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	25 990	28 990
Skuld för moms	-17 742	-26 340
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 248</b>	<b>2 650</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 940	22 434
Upplupna räntekostnader	2 056	1 159
Upplupna elkostnader	58 358	41 072
Upplupna värmekostnader	52 171	61 598
Upplupna revisionsarvoden	20 000	10 500
Upplupna styrelsearvoden	120 750	71 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208	18 476
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 986	251 315
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>536 469</b>	<b>477 953</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
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

---

Håkan Sigvant

---

Ole Hagelin

---

Eva Nyquist

---

Danche Blagojevic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

---

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

---

Kenneth Stix  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557492461251

## Dokument

**Årsredovisning 2022 Mäster Johan\_ver2**  
Huvuddokument  
22 sidor  
*Startades 2023-05-10 09:51:05 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)*  
*Färdigställt 2023-05-10 16:43:34 CEST (+0200)*

## Signerande parter

<b>Danche Blagojevic (DB)</b> Riksbyggen <i>danche.blagojevic@riksbyggen.se</i> <i>Signerade 2023-05-10 09:51:05 CEST (+0200)</i>	<b>Christina Lindh (CL)</b> Brf Mäster Johan <i>christina.lindh@mau.se</i> <i>Signerade 2023-05-10 10:28:33 CEST (+0200)</i>
<b>Eva Nyquist (EN)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "EVA NYQUIST"</i> Brf Mäster Johan <i>eva@nyquistmoran.se</i> <i>Signerade 2023-05-10 11:39:54 CEST (+0200)</i>	<b>Håkan Sigvant (HS)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "HÅKAN SIGVANT"</i> Brf Mäster Johan <i>hakan@sigvant.se</i> <i>Signerade 2023-05-10 10:00:47 CEST (+0200)</i>
<b>Ole Hagelin (OH)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "Ole Hagelin"</i> Brf Mäster Johan <i>oh@josty.se</i> <i>Signerade 2023-05-10 10:20:48 CEST (+0200)</i>	<b>Kenneth Stix (KS)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "KENNETH STIX"</i> Brf Mäster Johan <i>kssemester@gmail.com</i> <i>Signerade 2023-05-10 11:37:13 CEST (+0200)</i>
<b>Tanja Jörgensen (TJ)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "TANJA JÖRGENSEN"</i> EY <i>Tanja.Jorgensen@se.ey.com</i> <i>Signerade 2023-05-10 16:43:34 CEST (+0200)</i>	

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>

