
Årsredovisning

**RBF MÄSTER JOHAN I
MALMÖ**
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769608-3737

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



Innehållsförteckning

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

↑ 13

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MÄSTER JOHAN I
MALMÖ får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Liljan 22 i Malmö kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 47 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Gråbrödersgatan 4, Västergatan 6 samt Mäster Johansgatan 5 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	12	14	15	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-platser (garage)
2	33	2

Total tomtarea:	1 798 m ²
Total bostadsarea:	4 130 m ²
Total lokalarea:	117 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Monika Vairaktaridou	Frisör	63 m ²	2018-03-31
Firma Pelote (Daniel Eriksson)	Butik	54 m ²	2016-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,7% av föreningens totala intäkter.

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

TS

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 har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
KONE	Hisservice
Telia	Kabel-TV/Bredband (Triple Play)

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

Efter den senaste stämman 2015-05-05 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Peter Törnqvist	Ordförande	Stämman	2017
Nicolai Kiersing	Vice ordförande	Stämman	2016
Åke Johansson	Sekreterare	Stämman	2016
Ted Ovin	Ledamot	Stämman	2017
Christina Lindh	Ledamot	Stämman	2016
Marie Karlefeldt	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Johan Ekström		Stämman	2016
Philip Sörensen		Stämman	2016
Henrik Hultén		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Bergstrand	Revisor	Stämman	2016
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Susanne Andersson		Stämman	
-------------------	--	---------	--

Valberedning

Jenny Nählstedt Henge	Valberedning	Stämman	
Marie Levenstad	Valberedning	Stämman	

Studieorganisatör

Åke Johansson	Studieorganisatör	Styrelsen	
---------------	-------------------	-----------	--

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 197 tkr och planerat underhåll för 53 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 182 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 548 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 182 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppstammar	2013	
OVK och kanalrensning	2014	
Entrépartier, plåtdetaljer och mindre fasadarbete	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Huskropp utvändigt (mindre fasadarbete)	53

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dammbindning betonggolv garage	2017	
Fasadputsning	2017	
Målning takhuvar, fönsterbleck, övr plåtdetaljer	2017	

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 205%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 946 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

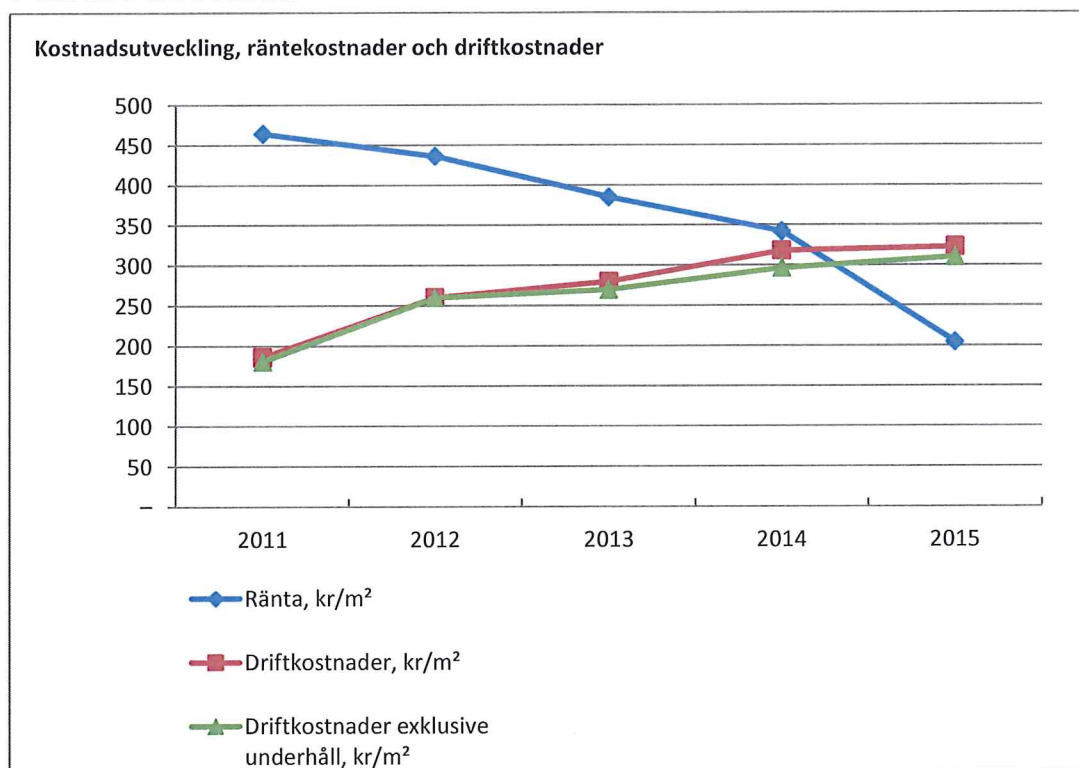
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

TA

Enligt BFNAR 5.8 ska företaget kommentera om nettoomsättningen varierar mer än 30 % mellan åren.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 295	3 288	3 285	3 290	3 270
Resultat efter finansiella poster	- 312	- 885	72	41	151
Årets resultat	- 312	- 885	72	41	171
Resultat före avskrivningar	946	374	276	242	358
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	765	194	95	57	219
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	43	42	43	43	33
Balansomslutning	162 468	163 473	164 760	165 502	165 763
Kassaflöde, indirekt metod	444	- 157	- 497	-	-
Soliditet	68%	68%	68%	68%	68%
Likviditet	205%	114%	119%	127%	146%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	678	678	678	678	678
Driftkostnader, kr/m ²	323	318	280	260	186
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	310	297	270	260	181
Ränta, kr/m ²	204	342	385	436	464
Underhållsfond, kr/m ²	225	195	174	141	97
Lån, kr/m ²	11 891	11 959	12 074	12 189	12 305

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

13

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-798 841
Årets resultat före fondförändring	-311 925
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-181 502
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>53 469</u>
Summa underskott	-1 238 800

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 238 800

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

PA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 294 721	3 288 159
Övriga rörelseintäkter	2	444 427	431 009
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 739 148	3 719 167
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 371 288	-1 350 360
Övriga externa kostnader	4	- 469 663	- 458 578
Personalkostnader	5	- 90 446	- 96 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 258 301	-1 258 301
Summa rörelsekostnader		-3 189 698	-3 164 171
Rörelseresultat		549 450	554 996
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	2 162	2 162
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 815	11 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 867 352	-1 453 274
Summa finansiella poster		- 861 375	-1 439 713
Resultat efter finansiella poster		- 311 925	- 884 717
Årets resultat	17	- 311 925	- 884 717

AB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	160 274 804	161 507 704
Inventarier, verktyg och installationer	11	116 551	141 952
Summa materiella anläggningstillgångar		160 391 355	161 649 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		23 500	23 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 500	23 500
Summa anläggningstillgångar		160 414 855	161 673 156
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	3 246	583
Övriga fordringar	13	44 237	207 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	147 878	178 485
Summa kortfristiga fordringar		195 361	386 213
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 050 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	807 755	413 315
Summa kassa och bank		807 755	413 315
Summa omsättningstillgångar		2 053 116	1 799 528
SUMMA TILLGÅNGAR		162 467 971	163 472 684

D 13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 500 000	111 500 000
Fond för yttre underhåll		954 128	826 095
Summa bundet eget kapital		<u>112 454 128</u>	<u>112 326 095</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 926 875	85 876
Årets resultat		- 311 925	- 884 717
Summa fritt eget kapital		<u>-1 238 800</u>	<u>- 798 841</u>
Summa eget kapital		<u>111 215 328</u>	<u>111 527 254</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	50 252 500	50 369 750
Summa långfristiga skulder		<u>50 252 500</u>	<u>50 369 750</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	244 000	413 000
Leverantörsskulder		96 562	185 569
Skatteskulder		25 853	95 203
Övriga skulder	19	51 763	190 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	581 965	691 096
Summa kortfristiga skulder		<u>1 000 143</u>	<u>1 575 680</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>162 467 971</u>	<u>163 472 684</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		67 198 000	67 198 000
Summa ställda säkerheter		<u>67 198 000</u>	<u>67 198 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

DAB

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

▷ B

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 799 804	2 799 804
Hyror, lokaler	186 829	180 837
Hyror, garage	315 600	315 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 512	- 8 083
	<u>3 294 721</u>	<u>3 288 159</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	7 140	7 140
Elavgifter	203 044	198 814
IT-avgifter	132 020	129 720
Övriga ersättningar	75 920	79 060
Fakturerade kostnader	19 313	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 11	4
Återvunna fordringar	-	15 413
Inkassointäkter	900	720
Övriga rörelseintäkter	6 100	138
	<u>444 427</u>	<u>431 009</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	197 320	165 437
Underhåll	53 469	90 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 411	85 800
Försäkringspremier	33 450	27 873
Kabel- och digital-TV	136 776	136 680
Fastighetsskötsel	8 380	-
Återbäring från Riksbyggen	- 8 700	- 5 400
Städning gemensamma utrymmen	25 175	29 266
Serviceavtal	56 911	38 156
Snö- och halkbekämpning	14 108	27 672
Förbrukningsmateriel	43 913	20 998
Vatten	97 705	97 131
El	291 433	294 647
Uppvärmning	276 109	280 575
Sophantering och återvinning	58 828	60 802
	<u>1 371 288</u>	<u>1 350 360</u>

13

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	407 645	391 328
Juridiska kostnader	1 125	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	11 088	9 188
Möteskostnader	2 473	10 668
Övriga förvaltningskostnader	2 115	900
Kontorsmateriel	4 431	1 255
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	136
Medlems- och föreningsavgifter	1 974	1 974
Köpta tjänster	33 256	41 145
Bankkostnader	525	580
Övriga externa kostnader	5 032	279
	<u>469 663</u>	<u>458 578</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 750	68 600
Arvode till valberedningen	2 000	3 000
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning, förtroendevalda	–	750
Summa	<u>71 250</u>	<u>74 850</u>
Sociala kostnader	<u>19 196</u>	<u>22 082</u>
	<u>90 446</u>	<u>96 932</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 232 900	1 232 900
Inventarier och verktyg	16 178	16 178
Installationer	9 223	9 223
	<u>1 258 301</u>	<u>1 258 301</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	490
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 766	10 327
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	348
Övriga ränteintäkter	–	233
	<u>3 815</u>	<u>11 399</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	866 918	1 453 274
Övriga räntekostnader	209	–
Övriga finansiella kostnader	225	–
	<u>867 352</u>	<u>1 453 274</u>

DB

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	141 467 120	141 467 120
Mark	22 190 000	22 190 000
	<u>163 657 120</u>	<u>163 657 120</u>
Summa anskaffningsvärden		
	163 657 120	163 657 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 149 416	- 916 516
	<u>-2 149 416</u>	<u>- 916 516</u>
Årets avskrivning byggnader		
	-1 232 900	-1 232 900
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 382 316</u>	<u>-2 149 416</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	160 274 804	161 507 704
Byggnader	138 084 804	139 317 704
Mark	22 190 000	22 190 000
Taxeringsvärden		
bostäder	87 000 000	87 000 000
lokaler	5 720 000	5 720 000
Totalt taxeringsvärde	<u>92 720 000</u>	<u>92 720 000</u>
<i>varav byggnader</i>	66 000 000	66 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 481	70 231
Installationer på egen fastighet	230 161	230 161
	<u>327 642</u>	<u>300 392</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	-	27 250
	<u>-</u>	<u>27 250</u>
Summa anskaffningsvärden		
	327 642	327 642
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 73 156	- 56 978
Inventarier och verktyg	16 178	16 178
Installationer	- 128 712	- 119 489
	<u>- 185 690</u>	<u>- 160 289</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 16 178	- 16 178
Installationer	- 9 223	- 9 223
	<u>- 25 401</u>	<u>- 25 401</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	- 211 091	- 185 690
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>116 551</u>	<u>141 952</u>

10 13

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	90	–
Kundfordringar	3 156	583
	<u>3 246</u>	<u>583</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	64 668
Skattekonto	44 237	43 909
Andra kortfristiga fordringar	–	98 568
	<u>44 237</u>	<u>207 145</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	184	2 319
Förutbetalda försäkringspremier	35 127	29 269
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 194	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	34 194
Övriga förutbetalda driftkostnader	12 628	7 150
Övriga förutbetalda kostnader	65 745	81 693
Övrigt	–	23 860
	<u>147 878</u>	<u>178 485</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 050 000	1 000 000			
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	600 000	0,20			
	90 dagar	450 000	0,25	2016-02-04		
					<u>1 050 000</u>	<u>1 000 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	43 701	43 701
Förvaltningskonto i Swedbank	764 053	369 613
	<u>807 755</u>	<u>413 315</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	111 500 000	826 095	85 876	- 884 717
Disposition enl. årsstämmbeslut					- 884 717	884 717
Reservering underhållsfond				181 502	- 181 502	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 53 469	53 469	
Årets resultat						- 311 925
Vid årets slut	–	–	111 500 000	954 128	- 926 874	- 311 925

DB

2015-12-31 2014-12-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	50 496 500	50 782 750
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 244 000	- 413 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	50 252 500	50 369 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,74%	2016-10-26		20 300 000		20 300 000
SEB BOLÅN AB	0,59%	2016-12-28	11 175 000			11 175 000
SEB BOLÅN AB	0,80%	2015-10-28	20 300 000		20 300 000	
SEB BOLÅN AB	1,59%	2017-09-28	19 307 750		286 250	19 021 500
			50 782 750	20 300 000	20 586 250	50 496 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 244 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 244 000 kr årligen. 49 276 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

Depositionsavgifter	28 000	31 033
Skuld för moms	21 792	22 704
Avräkning lån	–	137 075
Skuld till medlem för felinbetald avgift	1 971	–
	51 763	190 812

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

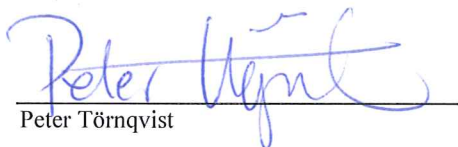
Upplupna sociala avgifter	22 387	22 654
Upplupna räntekostnader	15 069	28 889
Upplupna elkostnader	27 171	30 355
Upplupna värmekostnader	39 981	50 529
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 500
Upplupna styrelsearvoden	68 750	69 600
Övriga upplupna kostnader	–	3 181
Övriga förutbetalda intäkter	142 600	213 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 507	260 488
	581 965	691 096

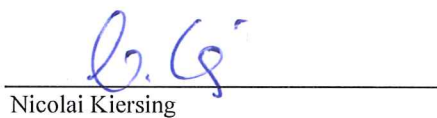
D AS

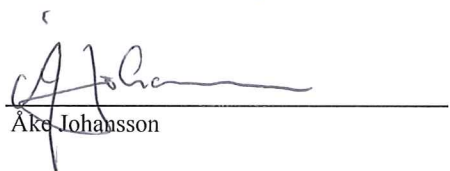
2015-12-31

2014-12-31

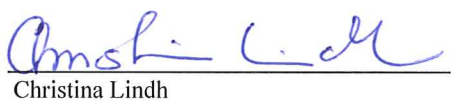
Malmö 2016-05-22

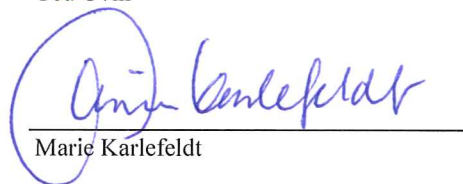

Peter Törnqvist


Nicolai Kielsing

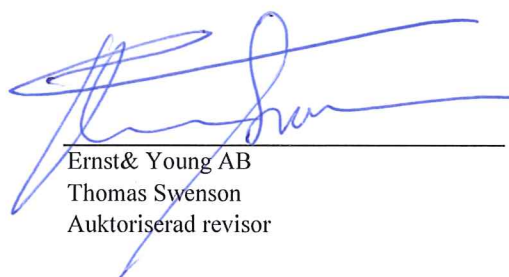

Åke Johansson


Ted Ovin


Christina Lindh


Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{26/4 2016}


Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Anders Bergstrand
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Mäster Johan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mäster Johan för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 26/4 2016

Ernst & Young AB

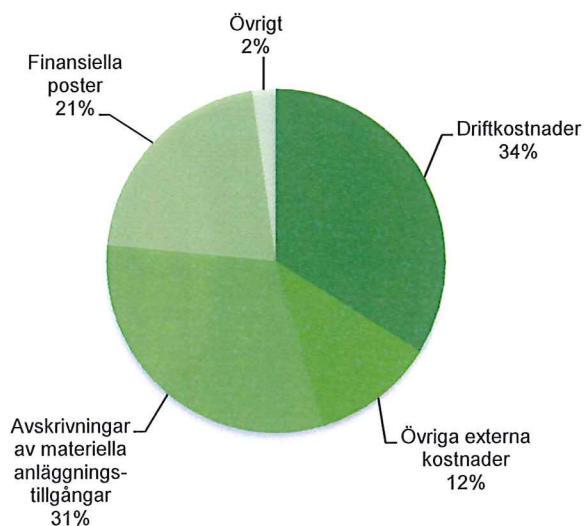

Thomas Swensson
Auktoriserad revisor


Anders Bergstrand
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

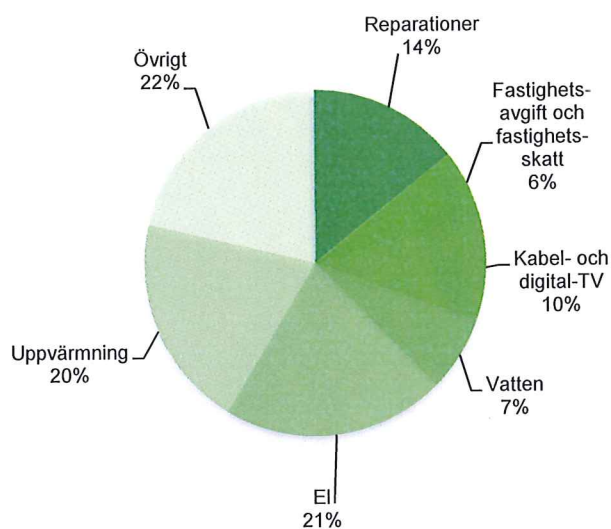
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 371 288	1 350 360
Övriga externa kostnader	469 663	458 578
Personalkostnader	90 446	96 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 258 301	1 258 301
Finansiella poster	861 375	1 439 713
Summa kostnader	4 051 073	4 603 884



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	197 320	165 437
Underhåll	53 469	90 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 411	85 800
Försäkringspremier	33 450	27 873
Kabel- och digital-TV	136 776	136 680
Fastighetsskötsel	8 380	0
Återbäring från Riksbyggen	- 8 700	- 5 400
Städning gemensamma utrymmen	25 175	29 266
Serviceavtal	56 911	38 156
Snö- och halkbekämpning	14 108	27 672
Förbrukningsmateriel	43 913	20 998
Vatten	97 705	97 131
El	291 433	294 647
Uppvärmning	276 109	280 575
Sophantering och återvinning	58 828	60 802
Summa driftkostnader	1 371 288	1 350 360



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	4130	4130
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	48	40
Underhåll	13	22
Fastighetsavgift och fastighetskatt	21	21
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	33	33
Fastighetsskötsel	2	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städning gemensamma utrymmen	6	7
Serviceavtal	14	9
Snö- och halkbekämpning	3	7
Förbrukningsmateriel	11	5
Vatten	24	24
El	71	71
Uppvärmning	67	68
Sophantering och återvinning	14	15
Summa driftkostnader	332	327

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-311 925	-884 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 258 301	1 258 301
	946 376	373 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	946 376	373 584
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	190 852	-100 782
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-406 538	85 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	730 690	357 835
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-27 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-27 250
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-286 250	-488 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-286 250	-488 000
Årets kassaflöde	444 440	-157 415
Likvida medel vid årets början	1 413 315	1 570 730
Likvida medel vid årets slut	1 857 755	1 413 315
(se Not 15 och Not 16)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF MÄSTER JOHAN I MALMÖ

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MÄSTER JOHAN I MALMÖ i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se