

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Mäster Johan i Malmö
Org nr: 769608-3737





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Johan i
Malmö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 244 % till 263 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 329 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 117 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Detta avser de två lokaler som föreningen hyr ut.

Föreningen har under året ändrat uthyrning av garageplatser från att hyra ut genom Riksbyggen, sk blockuthyrning, till att själva hantera uthyrning av garageplatser. I och med detta har också mervärdeskatt tagits bort från garageuthyrningen till medlemmarna. Förändringen påverkar föreningens avdragsrätt för ingående moms på garageytan. Från att tidigare haft avdragsrätt till att nu inte ha avdragsrätt för ingående moms för kostnader avseende garage.

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 samt Mäster Johansgatan 5 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
4	12	14	15	2		47

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	2	33	2

Total tomtarea: 1 798 m²

Total bostadsarea: 4 130 m²

Total lokalarea: 117 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 117m²

Årets taxeringsvärde 117 552 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 552 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Monika Vairaktaridou, Frisör	63	2018-03-31 nytt avtal tecknat 2021-03-31
Firma Pelote (Daniel Eriksson), Butik	54	2019-12-31

Intäkter från lokallhyror utgör ca 5,25 % 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 hyresfastighet 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 149 tkr och planerat underhåll för 16 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 392 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 95 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 392 tkr (95 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	16

Under verksamhetsåret har underhåll utförts genom filmning av stuprör och vattenrör för att undersöka deras status. Inga fel identifierades. Vidare har rensning av brunnar utförts då dessa var igensatta och hindrade vattenavrinning.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning entré	2018	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Törnqvist	Ordförande		2019
Ole Hagelin	Ledamot		2019
Christina Lindh	Ledamot		2018
Åke Johansson	Ledamot		2018
Eva Nyqvist	Ledamot		2019
Ulf Andersson	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Sigvant		2018
Kristina Skudar		2018
Jörgen Vatn	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Martin Axtelius	Föreningsrevisor	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Göran Johansson	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Malin Nihlberg	Sammanställande
Gunilla Hansson	

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

7

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.

Föreningen höll extra stämma 2017-09-19 för att välja ny styrelseledamot då en ledamot av styrelsen avgått i förtid.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

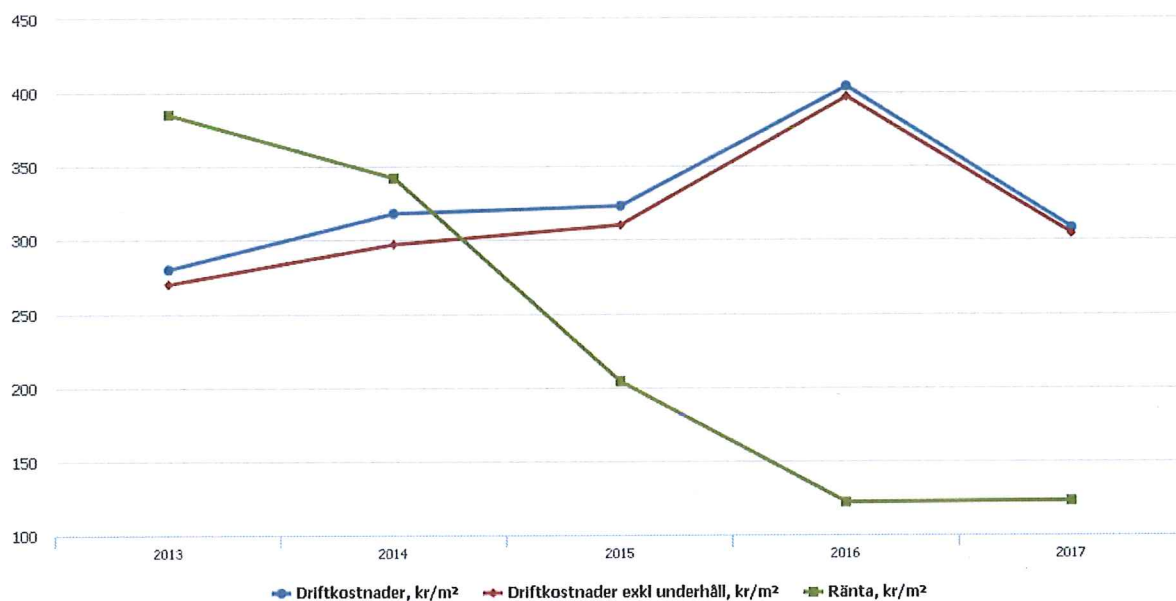
Föreningens årsavgift är oförändrad sedan tidigare år. Även fastställd budget för 2018 visar oförändrade avgifter.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

9

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 500	3 494	3 295	3 288	3 285
Resultat efter finansiella poster	83	-316	-312	-885	72
Årets resultat	83	-316	-312	-885	72
Resultat exklusive avskrivningar	1 331	940	946	374	276
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	936	710	765	194	95
Avsättning till underhållsfond kr/m²	95	54	43	42	43
Balansomslutning	161 155	161 973	162 468	163 473	164 760
Kassaflöde, indirekt metod	296	744	444	-157	-497
Soliditet %	69	68	68	68	68
Likviditet %	263	244	205	114	119
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	678	678	678	678	678
Driftkostnader, kr/m²	308	404	323	318	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	304	397	310	297	270
Ränta, kr/m²	123	122	204	342	385
Underhållsfond, kr/m²	361	272	225	195	174
Lån, kr/m²	11 649	11 834	11 891	11 959	12 074
Skuldkvot %	13	14	14	14	14

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 500 000	1 154 440	-1 439 112	-315 556
Disposition enl. årsstämmobeslut			-315 556	315 556
Reservering underhållsfond		392 224	-392 224	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 593	15 593	
Årets resultat				82 941
Vid årets slut	111 500 000	1 531 071	-2 131 299	82 941

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 754 668
Årets resultat	82 941
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-392 224
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 593
Summa	-2 048 358

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 048 358**

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 500 101	3 494 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 011	228 574
Summa rörelseintäkter		3 784 112	3 722 809
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 306 077	-1 731 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-544 555	-465 752
Personalkostnader	Not 6	-89 277	-73 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 247 573	-1 255 548
Summa rörelsekostnader		-3 187 481	-3 526 440
Rörelseresultat		596 630	196 368
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 162	2 162
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 037	5 120
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-521 889	-519 207
Summa finansiella poster		-513 690	-511 925
Resultat efter finansiella poster		82 941	-315 556
Årets resultat		82 941	-315 556

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	157 809 004	159 041 904
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	79 230	93 903
Summa materiella anläggningstillgångar		157 888 234	159 135 807
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		157 911 734	159 159 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	27 286	22 114
Övriga fordringar	Not 15	73 936	55 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	244 033	134 035
Summa kortfristiga fordringar		345 255	212 144
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 898 159	2 601 759
Summa kassa och bank		2 898 159	2 601 759
Summa omsättningstillgångar		3 243 414	2 813 903
Summa Tillgångar		161 155 148	161 973 210

7

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	111 500 000	111 500 000	
Fond för yttre underhåll	1 531 071	1 154 440	
Summa bundet eget kapital	113 031 071	112 654 440	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 131 299	-1 439 112	
Årets resultat	82 941	-315 556	
Summa fritt eget kapital	-2 048 358	-1 754 668	
Summa eget kapital	110 982 712	110 899 772	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	49 069 500	50 008 500
Summa långfristiga skulder		49 069 500	50 008 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	400 000	244 000
Leverantörsskulder	Not 19	274 689	206 166
Övriga skulder	Not 20	20 542	42 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	407 705	571 993
Summa kortfristiga skulder		1 102 936	1 064 938
Summa Eget kapital och Skulder		161 155 148	161 973 210

A

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	82 941	-315 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	1 247 573	1 255 548
Summa	1 330 514	939 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 330 514	939 992
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-133 112	-16 783
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-118 002	64 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 079 401	988 005
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-783 000	-244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-783 000	-244 000
Årets kassaflöde	296 400	744 004
Likvida medel vid årets början	2 601 759	1 857 755
Likvidamedel vid årets slut	2 898 159	2 601 759

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

4

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

7

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 799 804	2 799 804
Hyror, lokaler	183 838	192 984
Hyror, garage	315 384	315 684
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 379	-7 979
Bränsleavgifter, bostäder	7 138	7 140
Elavgifter	190 148	186 602
Debiterad fastighetsskatt-	14 168	0
Summa nettoomsättning	3 500 101	3 494 235

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	77 280	0
IT-avgifter	55 200	132 480
Övriga ersättningar	12 082	420
Fakturerade kostnader	180	21 159
Övriga sidointäkter	0	200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Övriga rörelseintäkter	92 781	71 912
Försäkringsersättningar	46 488	2 400
Summa övriga rörelseintäkter	284 011	228 574

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-15 593	-29 294
Reparationer	-149 225	-476 062
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 423	-75 318
Försäkringspremier	-39 497	-35 127
Kabel- och digital-TV	-101 456	-136 791
Återbäring från Riksbyggen	7 800	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 203	-3 019
Obligatoriska besiktningar	-88 125	-123 805
Bevakningskostnader	-2 725	0
Snö- och halkbekämpning	-25 143	-16 533
Drift och förbrukning, övrigt	-2 664	-888
Förbrukningsinventarier	-14 423	-46 153
Vatten	-91 106	-87 519
Fastighetsel	-300 661	-295 330
Uppvärmning	-318 963	-311 001
Sophantering och återvinning	-74 157	-61 619
Förvaltningsarvode drift	-10 512	-41 241
Summa driftkostnader	-1 306 077	-1 731 800

A

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-435 302	-423 990
IT-kostnader	-32 781	-8 763
Arvode, yrkesrevisorer	-9 338	-9 013
Övriga förvaltningskostnader	-6 534	-1 215
Kreditupplysningar	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 702	0
Kontorsmateriel	-2 723	-1 687
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-1 974	-1 974
Konsultarvoden	-31 250	-4 353
Bankkostnader	-1 300	-545
Övriga externa kostnader	-8 650	-13 311
Summa övriga externa kostnader	-544 555	-465 752

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-62 250	-52 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga personalkostnader	-3 300	0
Sociala kostnader	-19 227	-16 641
Summa personalkostnader	-89 277	-73 341

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 232 900	-1 232 900
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 450	-13 425
Avskrivning Installationer	-9 223	-9 223
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 247 573	-1 255 548

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 162	2 162
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 162	2 162

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 017	166
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 933
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	21
Övriga ränteintäkter	21	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 037	5 120

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-521 105	-518 603
Övriga räntekostnader	-784	-604
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-521 889	-519 207

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	141 467 120	141 467 120
Mark	22 190 000	22 190 000
	163 657 120	163 657 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 657 120	163 657 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 615 216	-3 382 316
	- 4 615 216	- 3 382 316
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 232 900	-1 232 900
	- 1 232 900	- 1 232 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 848 116	- 4 615 216
Restvärde enligt plan vid årets slut	157 809 004	159 041 904
Varav		
Byggnader	135 619 004	136 851 904
Mark	22 190 000	22 190 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	75 742 000	75 742 000
Mark	41 810 000	41 810 000
Totalt taxeringsvärde	117 552 000	117 552 000

5

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 481	97 481
Installationer	230 161	230 161
	327 642	327 642
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	327 642	327 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-86 581	-73 156
Installationer	-147 158	-137 935
	- 233 739	-211 091
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 450	-13 425
Installationer	-9 223	-9 223
	- 14 673	- 22 648
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-92 031	-86 581
Installationer	-156 380	-147 158
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 248 411	- 233 739
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 231	93 903
Varav		
Maskiner och inventarier	5 450	10 900
Installationer	73 781	83 003
Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag		
	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 500	23 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	23 500	23 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	27 286	253
Kundfordringar	0	21 861
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	27 286	22 114

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	10 060	11 164
Skattekonto	63 876	44 831
Summa övriga fordringar	73 936	55 995

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 470	39 497
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 775	22 811
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 788	71 727
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 033	134 035

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto Swedbank & SBAB	1 561 356	1 547 840
Transaktionskonto Swedbank	1 336 803	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 053 919
Summa kassa och bank	2 898 159	2 601 759

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	49 469 500	50 252 500
Kortfristig del	-400 000	-244 000
Långfristig skuld vid årets slut	49 069 500	50 008 500

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,59 %		11 175 000,00	-11 175 000,00	0,00	0,00
SEB	1,59 %		18 777 500,00	-18 094 500,00	683 000,00	0,00
DANSKE BANK	0,75%	2018-10-26	20 300 000,00	0,00	0,00	20 300 000,00
DANSKE BANK	0,68%	2020-09-30	0,00	11 175 000,00	0,00	11 175 000,00
DANSKE BANK	1,42%	2022-08-30	0,00	18 094 500,00	100 000,00	17 994 500,00
Summa			50 252 500,00	0,00	783 000,00	49 469 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 400 000 kr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	274 689	206 166
Summa leverantörsskulder	274 689	206 166

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner, fjärrkontroller	23 000	25 000
Skuld för moms	-2 878	17 779
Avräkning hyror och avgifter	420	0
Summa övriga skulder	20 542	42 779

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 528	22 293
Upplupna räntekostnader	1 344	14 254
Upplupna elkostnader	20 796	28 408
Upplupna värmekostnader	0	50 387
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 274
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Upplupna styrelsearvoden	69 200	68 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	73 663
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	281 337	298 764
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 705	571 993

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	67 198 000	67 198 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

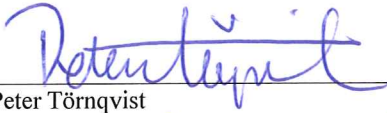
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 30/4 2018

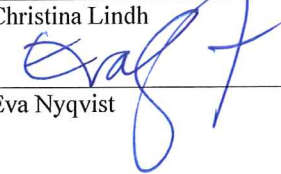
Ort och datum



Peter Törnqvist



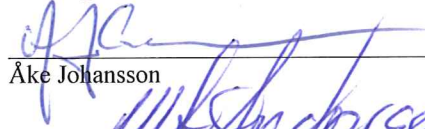
Christina Lindh



Eva Nyqvist



Ole Hagelin

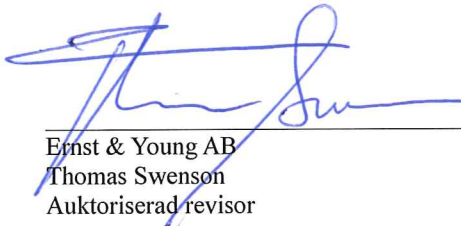


Åke Johansson

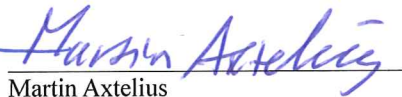


Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/5 2018



Ejnst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Martin Axtelius
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mäster Johan för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvarsamt* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Mäster Johan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 3 / 5 2018

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Martin Axtelius
Förtroendevald revisor

RBF Mäster Johan i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Mäster Johan i Malmö i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

