

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Mäster Johan i Malmö
Org nr: 769608-3737



Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden till styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings- stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Johan i
Malmö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 263 % till 382 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	12	14	15	2	47

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
2	33	2

Total tomtarea 1 798 m²

Bostäder bostadsrätt 4 130 m²

Total bostadsarea 4 130 m²

Lokaler hyresrätt 117 m²

Garagelokaler 980 m²

Total lokalarea 1 097 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 117 m²

Taxeringsvärde

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,35 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen med bostadsrätt på Västergatan 8 (Liljan 2).

Gemensamhetsanläggningen avser lekplats, kommunikationsyta, cykelställ, belysning och markytsskikt. Föreningens del är 90%.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 200 189 kr och planerat underhåll för 113 268 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 334 tkr (81 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

4

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	1 533 kr
Målningsarbete och underhåll grind	111 735 kr

Årets utförda underhåll har huvudsakligen avsett målning av staket och underhåll av grind.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garage	2019	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Törnqvist	Ordförande	2019
Christina Lindh	Sekreterare	2020
Åke Johansson	Vice ordförande	2020
Ole Hagelin	Ledamot	2019
Eva Nyquist	Ledamot	2019
David Ericsson	Ledamot	2020
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Sigvant	Suppleant	2019
Nicolai Kiersing	Suppleant	2019
Jörgen Vatn	Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran V Johansson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Nihlberg	2019
Gunilla Hansson	2019

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 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad sedan tidigare år.

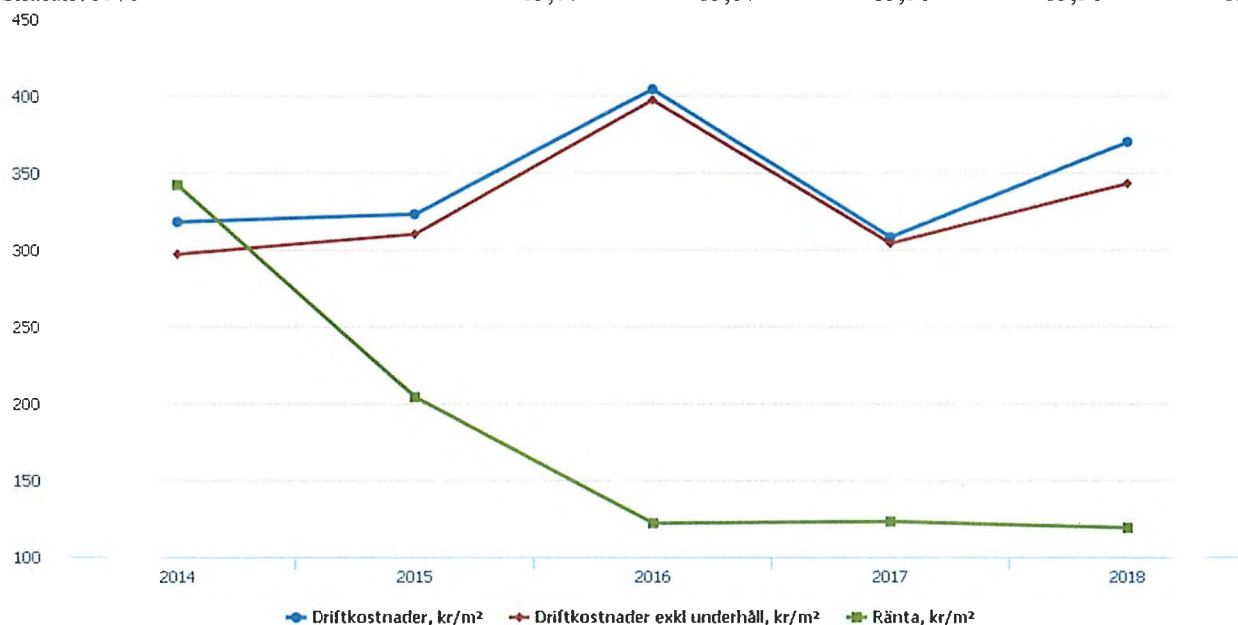
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 12,5 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 541	3 500	3 494	3 295	3 288
Resultat efter finansiella poster	-147	83	-316	-312	-885
Årets resultat	-147	83	-316	-312	-885
Resultat exklusive avskrivningar	1 101	1 331	940	946	374
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	767	936	710	765	194
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	81	95	54	43	42
Balansomslutning	160 511	161 155	161 973	162 468	163 473
Kassaflöde, indirekt metod	692	296	744	444	-157
Soliditet %	69	69	68	68	68
Likviditet %	382	263	244	205	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	678	678	678	678	678
Driftkostnader, kr/m ²	370	308	404	323	318
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	343	304	397	310	297
Ränta, kr/m ²	119	123	122	204	342
Underhållsfond, kr/m ²	424	361	272	225	195
Lån, kr/m ²	11 556	11 649	11 834	11 891	11 959
Skuldkvot %	13,07	13,07	13,50	13,50	13,65



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 500 000			1 531 071	-2 131 299	82 941
Disposition enl. årsstämmobeslut					82 941	-82 941
Reservering underhållsfond				334 000	-334 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-113 268	113 268	
Årets resultat						-146 934
Vid årets slut	111 500 000			1 751 803	-2 269 090	-146 934

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 048 359
Årets resultat	-146 934
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-334 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 268
Summa	-2 416 025

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 416 025**

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 541 096	3 500 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 578	284 011
Summa rörelseintäkter		3 753 674	3 784 112
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 528 484	-1 306 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 690	-544 555
Personalkostnader	Not 6	-88 027	-89 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 247 573	-1 247 573
Summa rörelsekostnader		-3 418 774	-3 187 481
Rörelseresultat		334 900	596 630
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 256	2 162
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 047	6 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-491 137	-521 889
Summa finansiella poster		-481 834	-513 690
Resultat efter finansiella poster		-146 934	82 941
Årets resultat		-146 934	82 941

4

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	156 576 104	157 809 004
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	64 557	79 230
Summa materiella anläggningstillgångar		156 640 661	157 888 234
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		156 664 161	157 911 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	42 392	27 286
Övriga fordringar	Not 15	63 876	73 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	150 366	244 033
Summa kortfristiga fordringar		256 634	345 255
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 590 476	2 898 159
Summa kassa och bank		3 590 476	2 898 159
Summa omsättningstillgångar		3 847 110	3 243 414
Summa tillgångar		160 511 271	161 155 148

4

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 500 000	111 500 000
Fond för yttre underhåll		1 751 803	1 531 071
Summa bundet eget kapital		113 251 803	113 031 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 269 091	-2 131 299
Årets resultat		-146 934	82 941
Summa fritt eget kapital		-2 416 025	-2 048 359
Summa eget kapital		110 835 778	110 982 712
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	48 669 500	49 069 500
Summa långfristiga skulder		48 669 500	49 069 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	400 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 19	160 681	274 689
Skatteskulder	Not 20	14 015	0
Övriga skulder	Not 21	37 966	20 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	393 331	407 705
Summa kortfristiga skulder		1 005 992	1 102 936
Summa eget kapital och skulder		160 511 271	161 155 148

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-146 934	82 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	-1 247 573	-1 247 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 100 639	-1 330 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	88 621	-133 111
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-96 943	-118 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 092 316	1 079 400
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	-783 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-783 000
Årets kassaflöde	692 316	296 400
Likvidamedel vid årets början	2 898 159	2 601 759
Likvidamedel vid årets slut	3 590 475	2 898 159
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

5

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 799 804	2 799 804
Hyror, lokaler	189 610	183 838
Hyror, garage	314 233	315 384
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 765	-10 379
Bränsleavgifter, bostäder	7 136	7 138
Elavgifter	214 442	190 148
Debiterad fastighetsskatt	25 636	14 168
Summa nettoomsättning	3 541 096	3 500 101

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 480	77 280
IT-avgifter	0	55 200
Övriga ersättningar	12 763	12 082
Fakturerade kostnader	2 020	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Erhållna bidrag	22 500	0
Övriga rörelseintäkter	42 811	92 781
Försäkringsersättningar	0	46 488
Summa övriga rörelseintäkter	212 578	284 011

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-113 268	-15 593
Reparationer	-200 189	-149 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 474	-76 423
Försäkringspremier	-41 470	-39 497
Kabel- och digital-TV	-135 987	-101 456
Återbäring från Riksbyggen	6 125	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 748	-3 203
Serviceavtal	-25 771	0
Obligatoriska besiktningar	-55 353	-88 125
Bevakningskostnader	0	-2 725
Snö- och halkbekämpning	-26 929	-25 143
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 664
Förbrukningsinventarier	-10 050	-14 423
Vatten	-90 706	-91 106
Fastighetsel	-305 222	-300 661
Uppvärmning	-321 650	-318 963
Sophantering och återvinning	-84 276	-74 157
Förvaltningsarvode drift	-17 516	-10 512
Summa driftkostnader	-1 528 484	-1 306 077

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-451 555	-435 302
IT-kostnader	0	-32 781
Arvode, yrkesrevisorer	-10 200	-9 338
Övriga förvaltningskostnader	-22 781	-6 534
Kreditupplysningar	-1 349	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 711	-14 702
Kontorsmateriel	-1 389	-2 723
Medlems- och föreningsavgifter	-1 974	-1 974
Konsultarvoden	-55 487	-31 250
Bankkostnader	-2 245	-1 300
Övriga externa kostnader	0	-8 650
Summa övriga externa kostnader	-554 690	-544 555

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-64 550	-62 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-4 500
Övriga personalkostnader	0	-3 300
Sociala kostnader	-16 977	-19 227
Summa personalkostnader	-88 027	-89 277

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 232 900	-1 232 900
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 450	-5 450
Avskrivning Installationer	-9 223	-9 223
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 247 573	-1 247 573

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 256	2 162
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 256	2 162

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 002	6 017
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	0
Övriga ränteintäkter	0	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 047	6 037

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-491 137	-521 106
Övriga räntekostnader	0	-784
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-491 137	-521 889

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	141 467 120	141 467 120
Mark	22 190 000	22 190 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 657 120	163 657 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 848 116	-4 615 216
	- 5 848 116	- 4 615 216
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 232 900	-1 232 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 081 016	- 5 848 116
Restvärde enligt plan vid årets slut	156 576 104	157 809 004
Varav		
Byggnader	134 386 104	135 619 004
Mark	22 190 000	22 190 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	113 000 000	113 000 000
Lokaler	4 552 000	4 552 000
Totalt taxeringsvärde	117 552 000	117 552 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 742 000</i>	<i>75 742 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 810 000</i>	<i>41 810 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	97 481	97 481
Installationer	230 161	230 161
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	327 642	327 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-92 031	-86 581
Installationer	-156 381	-147 158
	-248 411	- 233 739
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 450	-5 450
Installationer	-9 223	-9 223
	- 14 673	- 14 673
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 481	-92 031
Installationer	-165 604	-156 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 263 085	-248 411
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 557	79 231
Varav		
Maskiner och inventarier	0	5 450
Installationer	64 557	73 781

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i Intresseföreningen Södra Skåne	23 500	23 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	23 500	23 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	42 392	27 286
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	42 392	27 286

5

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	10 060
Skattekonto	63 876	63 876
Summa övriga fordringar	63 876	73 936

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 591	41 470
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 806	22 775
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 969	179 788
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 366	244 033

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2 091 643	1 561 356
Swedbank	1 498 833	1 336 803
Summa kassa och bank	3 590 476	2 898 159

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	49 069 500	49 469 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	48 669 500	49 069 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK		2018-10-26	20 300 000,00	-20 300 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	0,72%	2020-09-30	11 175 000,00	-11 175 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	0,72%	2020-11-02	0,00	11 175 000,00	0,00	11 175 000,00
DANSKE BANK	0,95%	2021-11-01	0,00	20 300 000,00	0,00	20 300 000,00
DANSKE BANK	1,42%	2022-09-30	17 994 500,00	0,00	400 000,00	17 594 500,00
Summa			49 469 500,00	0,00	400 000,00	49 069 500,00

*Senast kända räntesatser

A

Not 19 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	160 681	274 689
Summa leverantörskulder	160 681	274 689

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	14 015	0
Summa skatteskulder	14 015	0

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner, fjärrkontroller	25 000	23 000
Skuld för moms	10 507	-2 878
Avräkning hyror och avgifter	1 680	420
Clearing	779	0
Summa övriga skulder	37 966	20 542

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 486	22 528
Upplupna räntekostnader	51 495	1 344
Upplupna elkostnader	31 146	20 796
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	72 250	69 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 954	281 337
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 331	407 705

Not 23 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	67 198 000	67 198 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

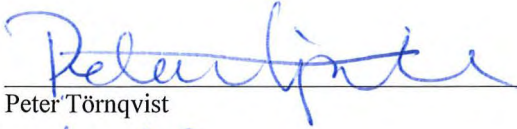
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

4

Styrelsens underskrifter

Malmö 28 mars 2019

Ort och datum



Peter Törnqvist



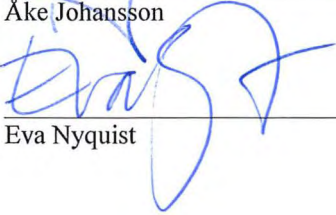
Christina Lindh



Åke Johansson



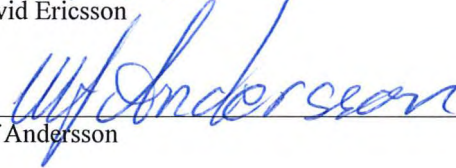
Ole Hagelin



Eva Nyquist

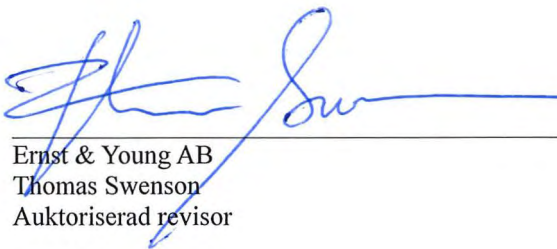


David Ericsson



Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/4 2019



Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Martin Axtelius
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Mäster Johan i Malmö för år 2018

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Mäster Johan i Malmö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


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

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

Malmö den 2 / 5 2019

Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Martin Axelius
Förtroendevald revisor

RBF Mäster Johan i Malmö

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

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

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