

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Mäster Henrik
Org nr: 769611-9200



Medlemsvinst

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen som betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 3900 kr i återbäring samt 3 024 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



X

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Henrik får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-04 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-09-05.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 252 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 312 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 2 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnader med 63 lägenheter varav 2 är hyresrätter samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastigheternas adress är Mäster Henriksgatan 6 och 8 samt Mäster Danielsgatan 3 i Malmö stad.

Under 2017 och 2018 har boaren utökats för förening då råvind har sålts till några medlemmar för utökning av lägenhetsytan

Föreningen är försäkrad hos Folksam

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

Lägenhetsfördelning inkl hyresrätterna

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
40	20	3	63

Dessutom

Hyresrätter	Lokaler
-------------	---------

2

7

Total tomtarea 1 516 m²

Bostäder hyresrätt 95 m²

Bostäder bostadsrätt 3 197 m²

Total bostadsarea 3 292 m²

Lokaler hyresrätt 427 m²

Total lokalarea 427 m²

Årets taxeringsvärde 46 304 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 663 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,59 % av föreningens nettoomsättning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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.

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 89 tkr och planerat underhåll för 87 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 976 tkr per år. För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 905 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 976 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreovering	2014
Portar och dörrar	2014
Fönster	2016
Fasadarbete-innergård	2016
Relining av avlopps stammar	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	70 911
Huskropp utvändigt	15 600

Planerat underhåll

	År
Fasadarbete-gatusidan	2020
Renovering värmesystem	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Rosvall	Ordförande	2020
Peter Hingström	Kassör	2020
Erik Jehander	Ledamot	2020
Ellinor Vazquez Evain	Ledamot	2020
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sebastian Blennerup	Suppleant	2020
Emilio Saavedra	Suppleant	2020
Kjell Isberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Lisa Ekstrand	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dario Cutillas Carrillo	2020

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 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

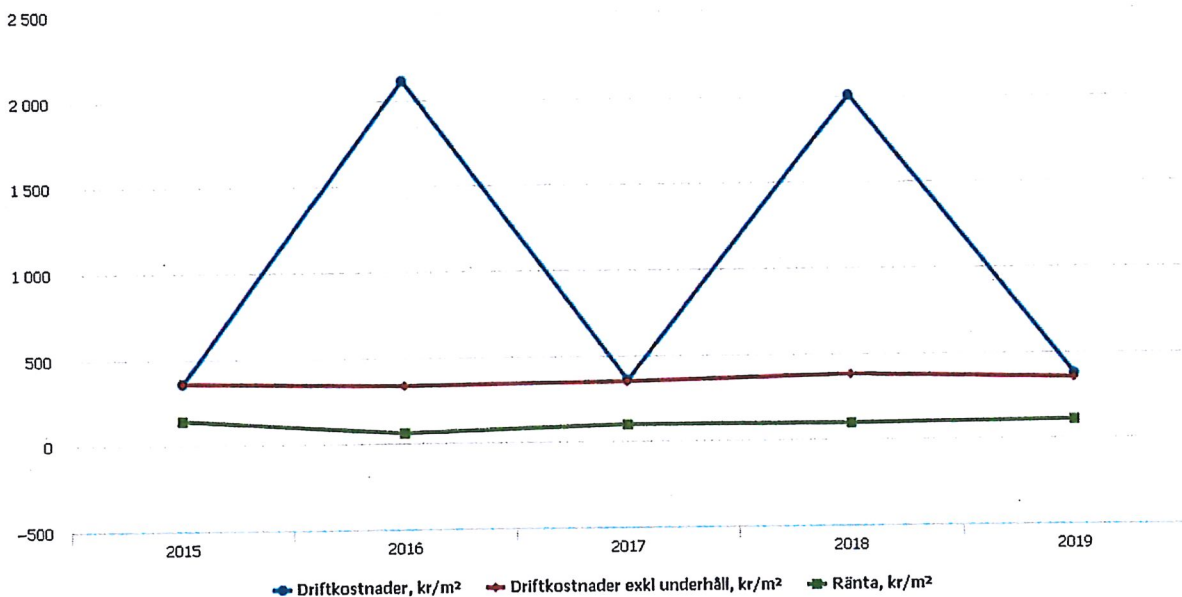
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 267	3 211	2 988	2 900	2 931
Resultat efter finansiella poster	723	-5 406	516	-5 793	395
Årets resultat	723	-5 406	516	-5 793	395
Resultat exklusive avskrivningar	1 252	-4 877	1 025	-5 283	905
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	276	-5 868	725	-5 583	811
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	262	267	82	85	27
Balansomslutning	52 585	52 251	52 219	53 096	56 395
Soliditet %	34	33	43	40	48
Likviditet %	218	212	180	116	1 269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	799	784	782	758	758
Driftkostnader, kr/m ²	374	2 005	357	2 111	356
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	351	379	348	335	356
Ränta, kr/m ²	106	95	98	60	140
Underhållsfond, kr/m ²	239	0	73	0	99
Lån, kr/m ²	9 100	9 245	8 045	8 499	8 183



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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 384 743	1 372 007	0	0	-8 960 838	-5 405 843
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 405 843	5 405 843
Reservering underhållsfond				976 000	-976 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-86 511	86 511	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Årets resultat						722 995
Vid årets slut	30 384 743	1 372 007	0	889 489	-15 256 170	722 995

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 366 680
Årets resultat	722 995
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-976 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 511
Summa	-14 533 175

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 14 533 175

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 266 876	3 211 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 803	208 573
Summa rörelseintäkter		3 419 680	3 419 943
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 390 925	-7 456 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 173	-301 648
Personalkostnader	Not 6	-89 837	-85 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-528 713	-528 713
Summa rörelsekostnader		-2 307 648	-8 373 136
Rörelseresultat		1 112 031	-4 953 193
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 024	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	328	495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-392 388	-456 168
Summa finansiella poster		-389 036	-452 649
Resultat efter finansiella poster		722 995	-5 405 843
Årets resultat		722 995	-5 405 843

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	49 481 370	50 003 097
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	40 937	47 923
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	100 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 622 307	50 051 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		49 653 807	50 082 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	360	106 141
Övriga fordringar	Not 16	41 369	47 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	67 615	89 554
Summa kortfristiga fordringar		109 344	243 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 821 964	1 924 934
Summa kassa och bank		2 821 964	1 924 934
Summa omsättningstillgångar		2 923 808	2 168 609
Summa tillgångar		52 585 115	52 251 129

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 756 750	31 756 750	
Fond för yttre underhåll	889 489	0	
Summa bundet eget kapital	32 646 239	31 756 750	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-15 256 170	-8 960 838	
Årets resultat	722 995	-5 405 843	
Summa fritt eget kapital	-14 533 175	-14 366 680	
Summa eget kapital	18 113 064	17 390 069	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 128 361	33 839 773
Summa långfristiga skulder		33 128 361	33 839 773
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	711 412	538 912
Leverantörsskulder	Not 20	45 809	59 091
Skatteskulder	Not 21	15 393	14 227
Övriga skulder	Not 22	26 000	3 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	545 076	405 876
Summa kortfristiga skulder		1 343 690	1 021 286
Summa eget kapital och skulder		52 585 115	52 251 129

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	722 995	-5 405 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	528 713	528 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 251 708	-4 877 130
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	134 330	-139 620
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	149 903	-123 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 535 942	-5 140 157
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-576 840
Investeringar i pågående byggnation	-100 000	268 932
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	-307 909
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-538 912	5 002 338
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	558 639
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-538 912	5 560 977
Årets kassaflöde	897 030	112 911
Likvidamedel vid årets början	1 924 934	1 812 023
Likvidamedel vid årets slut	2 821 964	1 924 934
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Värdehöjande åtgärder	Linjär	10-40
Vindsombyggnad del 1	Linjär	20
Inventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 554 976	2 505 698
Hyror, bostäder	102 528	102 528
Hyror, lokaler	607 344	592 116
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 700	-2 700
Bränsleavgifter, bostäder	7 392	7 392
Vattenavgifter	1 920	1 920
Debiterad fastighetsskatt	4 416	4 416
Summa nettoomsättning	3 266 876	3 211 370

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter/Bredbands avgifter	123 634	118 505
Övriga avgifter	778	2 493
Övriga ersättningar	18 440	35 268
Fakturerade kostnader	900	3 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-19
Övriga rörelseintäkter	9 053	11 895
Försäkringsersättningar	0	36 830
Summa övriga rörelseintäkter	152 803	208 573

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-86 511	-6 047 895
Reparationer	-89 444	-128 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 791	-112 861
Försäkringspremier	-39 964	-34 824
Kabel- och digital-TV	-60 978	-57 636
Återbäring från Riksbyggen	3 900	5 024
Serviceavtal	-19 627	-16 952
Snö- och halkbekämpning	-6 126	-6 366
Förbrukningsinventarier	-1 647	-2 703
Vatten	-151 520	-144 808
Fastighetsel	-94 371	-97 419
Uppvärmning	-475 019	-493 522
Sophantering och återvinning	-87 050	-85 589
Förvaltningsarvode drift	-154 777	-233 090
Summa driftkostnader	-1 390 925	-7 456 899

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-119 812	-112 843
IT-kostnader	-110 798	-110 212
Arvode, yrkesrevisorer	-16 228	-15 928
Övriga förvaltningskostnader	-16 737	-14 398
Kreditupplysningar	-1 566	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 040	-22 907
Representation	0	-4 500
Kontorsmateriel	0	-451
Telefon och porto	-4 113	-4 604
Tidskrifter och facklitteratur	-448	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 646	-2 646
Konsultarvoden	-188	-3 813
Bankkostnader	-6 708	-3 572
Övriga externa kostnader	-890	-600
Summa övriga externa kostnader	-298 173	-301 648

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-64 397	-61 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 962	-3 845
Sociala kostnader	-21 478	-20 531
Summa personalkostnader	-89 837	-85 876

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-260 947	-260 947
Avskrivningar värdehöjande åtgärder	-241 552	-241 552
Avskrivning vindsombyggnad del 1	-19 228	-19 228
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 986	-6 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-528 713	-528 713

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 024	3 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 024	3 024

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	328	495
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	328	495

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-391 905	-352 593
Övriga räntekostnader	-483	0
Övriga finansiella kostnader- pantbrev	0	-103 575
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-392 388	-456 168

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 886 400	27 886 400
Mark	19 039 500	19 039 500
Värdehöjande åtgärder	8 757 970	8 757 970
Vindsombyggnad del 1	576 840	
Summa anskaffning vid årets början	56 260 710	55 683 870
Årets anskaffningar		
Vindsombyggnad del 1		576 840
Summa årets anskaffningar	0	576 840
Total anskaffningsvärde vid årets slut	56 260 710	56 260 710
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 478 424	-3 217 477
Värdehöjande åtgärder	-2 759 961	-2 518 409
Vindsombyggnad del 1	-19 228	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-6 257 613	-5 735 886
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-260 947	-260 947
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-241 552	-241 552
Årets avskrivning vindsombyggnad del 1	-19 228	-19 228
Summa årets avskrivningar	-521 727	-521 727
Total avskrivet anskaffningsvärde vid årets slut	-6 779 340	-6 257 613
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 481 370	50 003 097
Varav		
Byggnader	24 147 029	24 407 976
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter	5 756 457	5 998 009
Vindsombyggnad del 1	538 384	557 612
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 200 000	36 800 000
Lokaler	4 104 000	2 863 000
Totalt taxeringsvärde	46 304 000	39 663 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 142 000</i>	<i>23 689 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 162 000</i>	<i>15 974 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	139 718	139 718
Totalt anskaffningsvärdet	139 718	139 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-91 795	-84 809
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-91 795	-84 809
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-6 986	-6 986
Summa årets avskrivningar	- 6 986	- 6 986
Total avskrivet anskaffningsvärde vid årets slut	- 98 781	- 91 795
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 937	47 923

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	268 931
Årets anskaffning	100 000	307 909
Aktivering av investering	0	-576 840
Vid årets slut	100 000	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 500	31 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	31 500	31 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	360	420
Kundfordringar	0	105 721
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	360	106 141

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	41 369	41 111
Momsfordringar	0	6 869
Summa övriga fordringar	41 369	47 980

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 963	39 964
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	15 170
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	18 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 652	16 090
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 615	89 554

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	2 821 964	1 924 934
Summa kassa och bank	2 821 964	1 924 934

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	33 839 773	34 378 685
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-711 412	-538 912
Långfristig skuld vid årets slut	33 128 361	33 839 773

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,91%	2019-06-19	6 510 000,00	-6 440 000,00	70 000,00	0,00
SEB	0,91%	2020-09-28	6 619 861,00	0,00	137 320,00	6 482 541,00
SWEDBANK	1,31%	2021-06-23	5 458 750,00	0,00	82 500,00	5 376 250,00
SBAB	0,83%	2022-05-10	0,00	6 440 000,00	70 000,00	6 370 000,00
SBAB	1,08%	2024-12-06	0,00	15 610 982,00	0,00	15 610 982,00
Summa			34 378 685,00	15 610 982,00	546 412,00	33 839 773,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 711 412 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 711 412 kr årligen

X

Not 20 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	45 809	59 091
Summa leverantörskulder	45 809	59 091

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	15 393	14 227
Summa skatteskulder	15 393	14 227

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	23 140	0
Avräkning hyror och avgifter	2 860	3 180
Summa övriga skulder	26 000	3 180

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	29 613	22 903
Upplupna driftskostnader	13 883	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 911	0
Upplupna elkostnader	8 409	8 313
Upplupna värmekostnader	72 934	74 474
Upplupna kostnader för renhållning	3 269	1 578
Upplupna revisionsarvoden	18 232	17 845
Upplupna styrelsearvoden	87 870	84 031
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 257
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 956	171 476
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545 076	405 876

Not 24 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	35 166 000	35 166 000

Not 25 Eventualförpliktelser

2019-12-31

2018-12-31

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

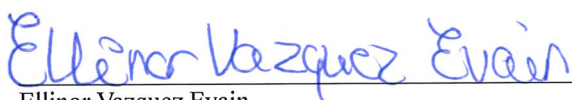
Malmö 2020-03-25



Mikael Rosvall




Peter Hingström



Ellinor Vazquez Evain



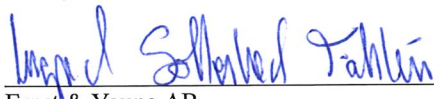
Erik Jehander



Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö, 2020-03-27



Ernst & Young AB
Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor



Lisa Malmquist Ekstrand
Förtroendevald

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik, org.nr 769611-9200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik för år 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik för år 2019 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

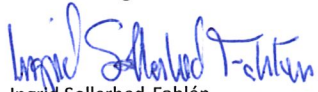
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

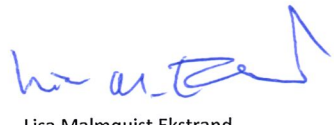
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaper. 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 27 mars 2020

Ernst & Young AB


Ingrid Sollerhed-Fahlén
Auktoriserad revisor


Lisa Malmquist Ekstrand
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mäster Henrik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mäster Henrik 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

