

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Johan i  
Malmö får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 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.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 415% till 420%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 260 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 742 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 117 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	14	
4 rum och kök	15	
5 rum och kök	2	

7

## Dessutom tillkommer

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

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

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

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

## Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,43 % 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 markytskikt. 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 85 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan kommande 10 år visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 334 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 81 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 334 tkr (81 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Spolning av avloppsstammar	2013	
OVK och kanalrensning	2014	
Entrépartier, plåtdetaljer och mindre fasadarbete	2014	
Huskropp utvändigt (mindre fasadarbete)	2015	
Installationer	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Målningsarbete och underhåll grind	2018	
Garage och p-platser	2019	
OVK och kanalrensning	2020	

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Spolning avloppsstammar	2021	
Fasadmålning, vita partier	2021	

A

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christina Lindh	Ordförande	2022
David Ericsson	Vice ordförande	2022
Håkan Sigvant	Secreterare	2022
Ole Hagelin	Ledamot	2021
Eva Nyquist	Ledamot	2021
Peter Törngvist	Ledamot	2021
Danche Blagojevic	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Aru	Suppleant	2021
Åke Johansson	Suppleant	2021
Louise Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Martin Axtelius	Godkänd Revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Hansson	2021
Malin Nihlberg	2021

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 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den sänktes med 7,5%.

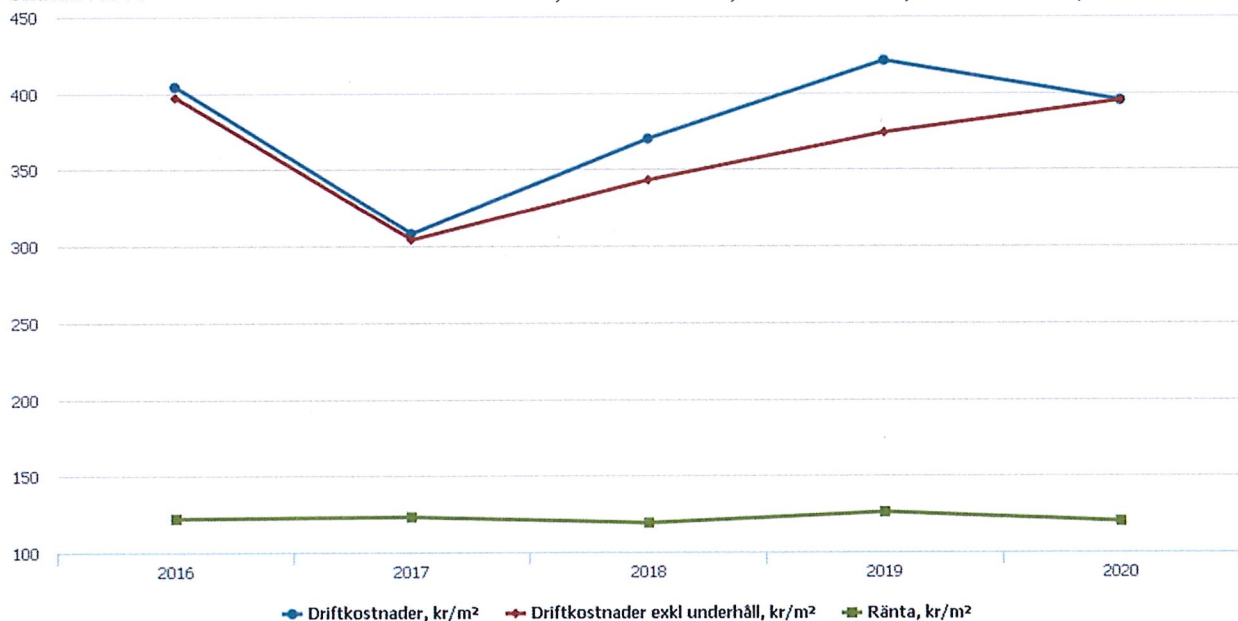
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 10 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 549 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 992	3 187	3 541	3 500	3 494
Resultat efter finansiella poster	-518	-476	-147	83	-316
Årets resultat	-518	-476	-147	83	-316
Resultat exklusive avskrivningar	742	779	1 101	1 331	940
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	408	445	767	936	710
Balansomslutning	200 838	159 623	160 511	161 155	161 973
Kassaflöde, indirekt metod	490	283	692	296	744
Soliditet %	76	69	69	69	68
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	420	415	382	263	244
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	395	421	370	308	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	395	374	343	304	397
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	120	126	119	123	122
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	524	458	424	361	272
Lån, kr/m <sup>2</sup> (boyta 5227m <sup>2</sup> )	9 235	9 311	9 464	9 614	9 655
Skuldkvot %	15,00	13,07	13,07	13,07	13,50



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

9



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 500 000	0	0	1 893 022	-2 557 244	-476 126
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-476 126	476 126
Reservering underhållsfond				334 000	-334 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			42 040 000		0	
Årets resultat						-517 534
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 500 000</b>	<b>0</b>	<b>42 040 000</b>	<b>2 227 022</b>	<b>--3 367 370</b>	<b>-517 534</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 033 370
Årets resultat	-517 534
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-334 000
<b>Summa</b>	<b>-3 884 904</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 884 904**

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

9

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 991 686	3 186 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225 029	144 361
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 216 714</b>	<b>3 330 981</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 678 632	-1 737 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 809	-213 720
Personalkostnader	Not 6	-96 688	-89 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 259 802	-1 255 364
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 228 930</b>	<b>-3 296 056</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 216</b>	<b>34 924</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 203	6 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-511 522	-520 299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-505 318</b>	<b>-511 051</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-517 534</b>	<b>-476 127</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-517 534</b>	<b>-476 127</b>

4

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	196 208 134	155 418 713
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	46 112	55 334
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>196 254 245</b>	<b>155 474 047</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	23 500	23 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 500</b>	<b>23 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>196 277 745</b>	<b>155 497 547</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-16 969	31 734
Övriga fordringar	Not 15	49 861	63 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	163 445	156 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 337</b>	<b>252 428</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 363 806	3 873 477
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 363 806</b>	<b>3 873 477</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 560 143</b>	<b>4 125 905</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>200 837 888</b>	<b>159 623 452</b>

~

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	111 500 000	111 500 000	
Uppskrivningsfond	42 040 000	0	
Fond för yttre underhåll	2 227 022	1 893 022	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>155 767 022</b>	<b>113 393 022</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 367 370	-2 557 244	
Årets resultat	-517 534	-476 126	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 884 904</b>	<b>-3 033 370</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>151 882 118</b>	<b>110 359 652</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 394 500	48 269 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 394 500</b>	<b>48 269 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 875 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 19	50 318	54 052
Skatteskulder	Not 20	15 744	32 050
Övriga skulder	Not 21	41 071	45 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	579 136	462 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 561 269</b>	<b>994 300</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>200 837 888</b>	<b>159 623 452</b>

2

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-517 534	-476 127
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 259 802	1 255 364
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>742 268</b>	<b>779 237</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	56 091	4 206
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	91 970	-11 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>890 329</b>	<b>771 751</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-88 750
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-88 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-400 000	-400 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>490 329</b>	<b>283 001</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 873 477</b>	<b>3 590 476</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 363 806</b>	<b>3 873 477</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

A

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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.

4

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 266 116	2 449 884
Hyror, lokaler	222 279	197 035
Hyror, garage	325 413	319 226
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-779	-765
Rabatter	-24 842	-23 570
Bränsleavgifter, bostäder	0	5 210
Elavgifter	201 398	213 964
Debiterad fastighetsskatt-	2 101	25 636
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 991 686</b>	<b>3 186 620</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 480	132 480
Övriga ersättningar	22 055	27 041
Fakturerade kostnader	2 206	800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-3
Erhållna statliga bidrag	9 298	0
Övriga rörelseintäkter	58 986	-15 958
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>225 029</b>	<b>144 361</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-192 781
Reparationer	-85 263	-104 739
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 823	-112 379
Försäkringspremier	-48 782	-47 591
Kabel- och digital-TV	-142 316	-144 363
Återbäring från Riksbyggen	0	5 900
Serviceavtal	-86 525	-74 705
Obligatoriska besiktningar	-96 977	-4 905
Snö- och halkbekämpning	0	-3 515
Förbrukningsinventarier	-8 514	-17 332
Vatten	-117 565	-94 254
Fastighetsel	-339 042	-274 173
Uppvärmning	-297 824	-312 140
Sophantering och återvinning	-74 214	-60 067
Förvaltningsarvode drift	-266 787	-300 875
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 678 632</b>	<b>-1 737 918</b>

9

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 138	-69 933
Lokalkostnader	-4 977	0
IT-kostnader	-555	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 453	-10 042
Övriga förvaltningskostnader	-64 659	-10 564
Kreditupplysningar	0	-2 242
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 669	-17 906
Kontorsmateriel	0	-1 666
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-21 049	-412
Medlems- och föreningsavgifter	-1 974	-1 974
Konsultarvoden	0	-86 457
Bankkostnader	-2 335	-2 290
Advokat och rättegångskostnader	0	-10 234
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-193 809</b>	<b>-213 720</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-21 850	-24 850
Sammanträdesarvoden	-54 000	-50 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	2 000
Sociala kostnader	-16 338	-15 805
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-96 688</b>	<b>-89 055</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 232 829	-1 232 829
Avskrivning Markinventarier	-17 750	-13 313
Avskrivningar maskiner och inventarier	0	0
Avskrivning Installationer	-9 223	-9 223
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 259 802</b>	<b>-1 255 364</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 256
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 256</b>

T



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 203	6 927
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	65
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 203</b>	<b>6 992</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-511 522	-520 299
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-511 522</b>	<b>-520 299</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	141 467 120	141 467 120
Mark	22 190 000	22 190 000
Markinventarier	88 750	0
	<b>163 745 870</b>	<b>163 657 120</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	0	88 750
	<b>0</b>	<b>88 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>163 745 870</b>	<b>163 745 870</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 313 845	-7 081 016
Markinventarier	-13 313	0
	<b>-8 327 158</b>	<b>-7 081 016</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 232 829	-1 232 829
Årets avskrivning markinventarier	-17 750	-13 313
	<b>-1 250 579</b>	<b>-1 246 142</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 577 737</b>	<b>-8 327 158</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Årets uppskrivning mark	42 040 000	0
	<b>42 040 000</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>196 208 133</b>	<b>155 418 713</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	131 920 445	133 153 275
Mark	64 230 000	22 190 000
Markinventarier	57 688	75 438

D

## Taxeringsvärden

Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	4 766 000	4 766 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>143 766 000</b>	<b>143 766 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>79 536 000</i>	<i>79 536 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 230 000</i>	<i>64 230 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	97 481	97 481
Installationer	230 161	230 161
	<b>327 642</b>	<b>327 642</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>327 642</b>	<b>327 642</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner och inventarier	-97 481	-97 481
Installationer	-174 827	-165 604
	<b>-272 308</b>	<b>-263 085</b>

#### Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-9 223	-9 223
	<b>-9 223</b>	<b>-9 223</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-97 481	-97 481
Installationer	-184 050	-174 824
	<b>-281 531</b>	<b>-272 305</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**46 111**      **55 334**

### Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	46 111	55 334

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23 500	23 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>23 500</b>	<b>23 500</b>

7

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-16 970	21 109
Kundfordringar	1	10 625
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-16 969</b>	<b>31 734</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	49 861	63 876
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>49 861</b>	<b>63 876</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 855	48 782
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 912	23 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 677	84 866
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>163 445</b>	<b>156 818</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 144 539	2 109 360
Transaktionskonto	1 219 267	1 764 117
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 363 806</b>	<b>3 873 477</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	48 269 500	48 669 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 475 000	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 394 500</b>	<b>48 269 500</b>

A

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK		2020-11-02	11 175 000,00	-11 175 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	0,95%	2021-11-01	20 300 000,00	0,00	0,00	20 300 000,00
DANSKE BANK	1,42%	2022-09-30	17 194 500,00	0,00	400 000,00	16 794 500,00
DANSKE BANK	0,52%	2021-11-02	0,00	11 175 000,00	0,00	11 175 000,00
<b>Summa</b>			<b>48 669 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>48 269 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 47 769 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånspecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	50 318	54 052
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>50 318</b>	<b>54 052</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	15 744	32 050
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 744</b>	<b>32 050</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	25 990	26 990
Skuld för moms	14 301	18 118
Skuld sociala avgifter och skatter	1	1
Clearing	779	779
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>41 071</b>	<b>45 888</b>

7

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 293	22 340
Upplupna räntekostnader	31 606	45 552
Upplupna elkostnader	34 063	-34 574
Upplupna värmekostnader	53 622	50 461
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 500
Upplupna styrelsearvoden	70 950	71 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-922	-921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 487	34 424
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 537	263 429
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>579 136</b>	<b>462 310</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 198 000	67 198 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

4

Styrelsens underskrifter

Malmö 27 april 2021

Ort och datum

Christina Lindh

Christina Lindh

David Ericsson

David Ericsson

Ole Hagelin

Håkan Sigvant

Eva Nyquist

Peter Törnqvist

Danche Blagojevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/4 2021

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisorssed 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 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 misstag. 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 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 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 RBF Mäster Johan i Malmö för år 2020 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 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 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 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 revisionssed 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 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 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 29/4 2021

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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

